

# Communauté de communes Gâtine Choisilles Pays de Racan

---

Commune Neuillé-Pont-Pierre

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Projet de modification du PLU avec enquête publique  
pour le secteur « Demoussis»**

### REGLEMENT

---

Approuvé le  
08 Novembre 2023

Modification avec enquête publique

Le Président

*Antoine Trystram*



<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A LA ZONE UV .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....</b>	<b>6</b>
<i><b>Chapitre - Zone Urbaine Ville (Uv) .....</b></i>	<i><b>7</b></i>
Article Uv. I- 1 – Occupations et utilisations du sol.....	8
Article Uv. II- 2 – Hauteur des constructions .....	9
Article Uv. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques .....	9
Article Uv. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	9
Article Uv. II- 5 – Emprise au sol des constructions .....	10
Article Uv. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte .....	10
Article Uv. II- 7 –Éléments techniques .....	10
Article Uv. II- 8 – Qualité des constructions .....	11
Article Uv. II- 9 – Qualité des clôtures.....	11
Article Uv. II- 10 – Stationnements .....	12
Article U. II- 11 – Qualité paysagère et environnementale .....	12
Article Uv. III- 12 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	12
Article Uv. III- 13 – Desserte par les réseaux.....	13
Article Uv. III- 15 – Collecte des déchets.....	13

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A LA ZONE UV

## I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble de la zone Uv de Neuillé-Pont-Pierre.

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

**Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.**

## II. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><b>La sous-destination « exploitation agricole »</b> recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p><b>La sous-destination « exploitation forestière »</b> recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p><b>La sous-destination « logement »</b> 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.</p> <p><b>La sous-destination « hébergement »</b> 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.</p>
Constructions de commerce et activités de services	<p><b>La sous-destination « artisanat et commerce de détail »</b> recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p><b>La sous-destination « restauration »</b> recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p><b>La sous-destination « commerce de gros »</b> recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><b>La sous-destination « activité de service »</b> 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 et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><b>La sous-destination hôtels</b> » 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.</p> <p><b>La sous-destination « autres hébergements touristiques »</b> recouvre les constructions autres que les hôtels destinés 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.</p>

	<p><b>La sous-destination « cinéma »</b> recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'<a href="#">article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée</a> accueillant une clientèle commerciale.</p>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<p><b>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »</b> recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><b>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</b> 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.</p> <p><b>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »</b> 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.</p> <p><b>La sous-destination « salles d'art et de spectacles »</b> recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><b>La sous-destination « équipements sportifs »</b> 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.</p> <p><b>La sous-destination « autres équipements recevant du public »</b> 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<b>Autres services des secteurs secondaires ou tertiaire</b>	<p><b>La sous-destination « industrie »</b> recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><b>La sous-destination « entrepôt »</b> recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p><b>La sous-destination « bureau »</b> recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p><b>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »</b> recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

<b>Article R151-29 du code de l'urbanisme</b>	« (...) Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »
---	---

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

## Chapitre 1 - Zone Urbaine Ville (Uv)

**La zone Uv** correspond à la friche urbaine « Demoussis » située en entrée de ville Ouest.

### CARACTERE DE LA ZONE Uv

La zone Uv est une zone déjà urbanisée qui regroupait des bâtiments à vocation d'activités. Actuellement, c'est une zone de renouvellement urbain dont la nouvelle destination est mixte : l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (fonctions mixtes, équipements structurants, commerces, services ...).

### OBJECTIFS DE LA ZONE Uv

- permettre une mixité des fonctions et des usages au sein de la zone urbaine
- reconquérir une friche en plein cœur de ville
- limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

### ARTICLE Uv. I-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

■	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
■	Occupations et utilisations du sol interdites
■	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
■	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Destinations	Uv
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	
• Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole	■
• Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
• Logement	■
• Hébergement	■
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>	
Condition générale pour l'ensemble des sous-destinations « Commerce et activité de service » autorisées sous conditions : leur nature et destination doivent présenter toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores et olfactives.	
• Artisanat et commerce de détail	■
• Restauration	■
• Commerce de gros	■
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
• Hôtels	■
• Autres hébergements touristiques	■
• Cinéma	■
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
• Salles d'art et de spectacles	■
• Équipements sportifs	■
• Autres équipements recevant du public	■
• Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain	■
Condition : si aucune disposition ne vient entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production	
<b>AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	
• Industrie	■
• Entrepôt	■
Condition : s'il est lié à une activité autorisée dans la zone et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup>	
• Bureau	■
• Centre de congrès et d'exposition	■
• Installation classée pour la protection de l'environnement	■
Condition : Si elle est nécessaire à la vie ou la commodité des habitants	
• Affouillement et exhaussement de sol	■
Condition : S'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone	
• Les aires de dépôt de véhicules	■

## II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoitage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

### ARTICLE Uv. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone Uv	
• <b>Construction et extension</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 10 mètres à l'acrotère</li> <li>- Hauteur maximale : 12 mètres au faîte</li> </ul>
• <b>Annexe</b>	- Hauteur maximale : 4 mètres au faîte ou à l'acrotère

#### Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.
- Un dépassement de 0.5 mètre est toléré.

### ARTICLE Uv. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

#### Dispositions générales

- L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade, suivant l'apport de lumière recherché, la protection contre les vents dominants et la maîtrise des ombres portées.
- Des décrochements de façade seront autorisés post construction pour des motifs liés à l'isolation extérieure des constructions.

### ARTICLE Uv. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### Dispositions générales

- Des décrochements de façade seront autorisés post construction pour des motifs liés à l'isolation extérieure des constructions.
- Dans le cas d'extension, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante sous condition de rejoindre a minima, l'une des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à cette règle.

**ARTICLE UV. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Zone Uv	
• <b>Habitation (extensions et annexes comprises)</b>	- 60% maximum de la superficie totale de la parcelle

**ARTICLE UV. II- 6 – INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE**

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.  
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citerne doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.

**ARTICLE UV. II- 7 – ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

	<b>Pour tous les types de constructions</b>
<b>Gabarit et volume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le gabarit des constructions sera compact.</li> <li>- Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale sauf geste architectural démontré.</li> </ul>
<b>Modules liés aux énergies renouvelables</b>	<p><u>Les panneaux solaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (avancé, véranda, toiture, façade principale...).</li> <li>- Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant.</li> </ul> <p><u>Les paraboles individuelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.</li> <li>- Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports.</li> <li>- Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective est exigée.</li> </ul> <p><u>Les éoliennes domestiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.</li> </ul>
<b>Éléments divers et espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée. Dans ce cas, la solution la moins visible sera imposée.</li> </ul>

**ARTICLE UV. II- 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS**

Les projets d'architecture innovants faisant appel à des techniques récentes ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux outils de mise en œuvre des énergies renouvelables pourront déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement général et d'une qualité architecturale et environnementale démontrée.

	<b>Pour tous les types de constructions</b>
<b>Sont interdits</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.</li> <li>- L'emploi de matériaux d'aspect ondulé pour des habitations ou constructions principales.</li> <li>- Les matériaux d'origine pétrochimique.</li> <li>- Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant.</li> <li>- La teinte « blanc pur ». Les blancs nuancés sont autorisés.</li> <li>- Les volets roulants en saillie.</li> <li>- Les conduits de cheminée extérieurs sur les murs de façade ou pignon.</li> <li>- Toute architecture typique étrangère à la région excepté dans le cadre d'une activité touristique et/ou de loisirs.</li> </ul>
<b>Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures à pentes présenteront une pente supérieure à 35°.</li> <li>- Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse.</li> <li>- Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur, ou création contemporaine justifiée.</li> <li>- Dans le cas de création de lucarnes, elles seront situées à l'aplomb de la façade.</li> </ul>
<b>Façade</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect lisse ou semi-lisse et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité.</li> </ul>
<b>Menuiserie et encadrement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur de l'encadrement, ou à défaut à l'intérieur de la construction.</li> </ul>

**ARTICLE UV. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES**

	<b>Pour tous les types de clôtures</b>
<b>Sont interdits</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts.</li> <li>- L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...).</li> <li>- Les matériaux d'origine pétrochimique.</li> <li>- Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment).</li> <li>- Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect). La démolition pour la réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire est autorisée.</li> </ul>

**ARTICLE Uv. II-10 – STATIONNEMENTS**

	<b>Stationnements pour les voitures</b>
• <b>Habitation</b>	- 2 places (dont 1 couverte) par logement
• <b>Opération d'ensemble</b>	- 2 places (dont 1 couverte) par logement - 1 place visiteur pour 3 logements
• <b>Activités</b>	- 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de SP
• <b>Autres</b>	- Les besoins en stationnement seront définis selon la destination de la construction
	<b>Stationnements pour les vélos</b>
• <b>Constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipées de places de stationnements destinées aux salariés</b>	- 1 local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m <sup>2</sup> par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE U. II-11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci à raison d'un sujet arbustif minimum planté tous les 4 à 6 mètres suivant l'essence retenue.
- Les aires de stationnement en surface doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre minimum de moyenne ou haute tige pour 25m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.
- Les aires de stationnements feront l'objet d'un revêtement perméable ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.
- La conservation de certains éléments, arbres, haies bordant les parcelles, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.

**III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****ARTICLE Uv. III-12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie automobile privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3,00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

## ARTICLE UV. III-13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

### Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- À défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

### Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

### Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

### Réseau de communications électroniques

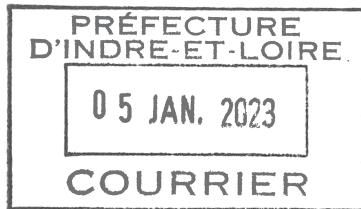
- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## ARTICLE UV. III-15 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, un aménagement ou un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune sera réalisée.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE NEUILLE-PONT-PIERRE



## REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

LE 6 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 15 JUIN 2017

PLU approuvé le : 15/06/2017

Modification n°1 approuvée le : 23/09/2020

Révision allégée n°1 approuvée le : 09/11/2022

PIECE DU PLU

**4.1**



## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	5
CHAPITRE 1: ZONE UA .....	6
CHAPITRE 2 : ZONE UB .....	20
CHAPITRE 2 : ZONE UH .....	35
CHAPITRE 2 : ZONE UE .....	49
CHAPITRE 2 : ZONE UX .....	59
TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	71
CHAPITRE 1 : ZONES 1AU .....	72
CHAPITRE 2 : ZONES 1AUZE .....	91
CHAPITRE 3 : ZONES 2AU .....	107
TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	111
CHAPITRE 1 : ZONE A .....	112
TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	129
CHAPITRE 1 : ZONE N .....	130
TITRE V - DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLEMENT DES DIFFERENTES ZONES .....	149
CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS .....	150
CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	153
CHAPITRE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES .....	156
CHAPITRE N°4: ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU .....	158
CHAPITRE N°5 : NOYAU HISTORIQUE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 .....	160
CHAPITRE N°6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19 .....	161
CHAPITRE N°7 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT .....	163

CHAPITRE	N°8:	DISPOSITIONS	RELATIVES	AUX
INFRASTRUCTURES ROUTIERES .....				165

**TITRE I -  
DISPOSITIONS  
GENERALES APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

---

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA est une zone urbaine équipée correspondant au centre ancien de l'agglomération.

Il s'agit d'une zone mixte qui accueille à la fois de l'habitat, des commerces et des services, des équipements publics et administratifs et des activités non nuisantes

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

### ARTICLE UA 1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
✓	Habitation	✓	Logement	✓	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	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
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		✓	Etablissements d'enseignement	✓	Etablissements de santé et d'action sociale
		✓	Salles d'art et de spectacles	✓	Equipements sportifs
		✓	Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		✓	Centre de congrès et d'exposition	✓	Bureau

**X Destinations des constructions et sous-destinations interdites**

**\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2**

✓ Destinations des constructions et sous-destinations autorisées

*Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. (2) ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

**ARTICLE UA 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

*Sont autorisés :*

1 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**ARTICLE UA 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :*

Au titre du L151-16, le changement de destination des commerces en logement est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage.

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

### ARTICLE UA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes,
- Soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu. En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, la distance à respecter sera d'au moins 1 mètre.

Lorsque les constructions de part et d'autre de la nouvelle construction sont implantées d'une limite latérale à l'autre, la nouvelle construction devra être implantée sur au moins une limite séparative.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment doit être conservée si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

#### Hauteur des constructions :

Les constructions édifiées en continuité du bâti existant auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contigües.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 12 mètres au faîtage
- 9 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;

La hauteur des annexes et des dépendances ne pourra excéder 6 mètres au faîtage.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit à l'alignement des constructions existantes
- Soit en observant un recul minimal de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques

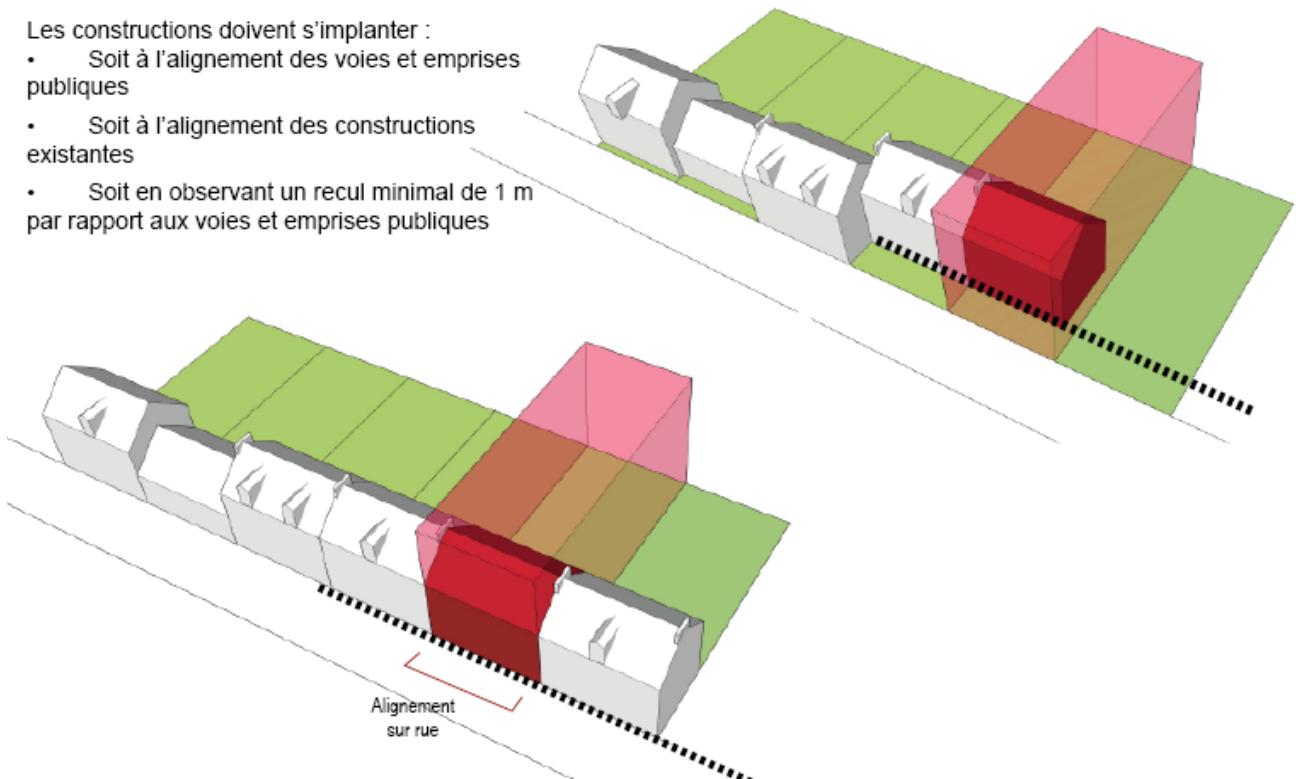


Schéma explicatif d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques en zone UA

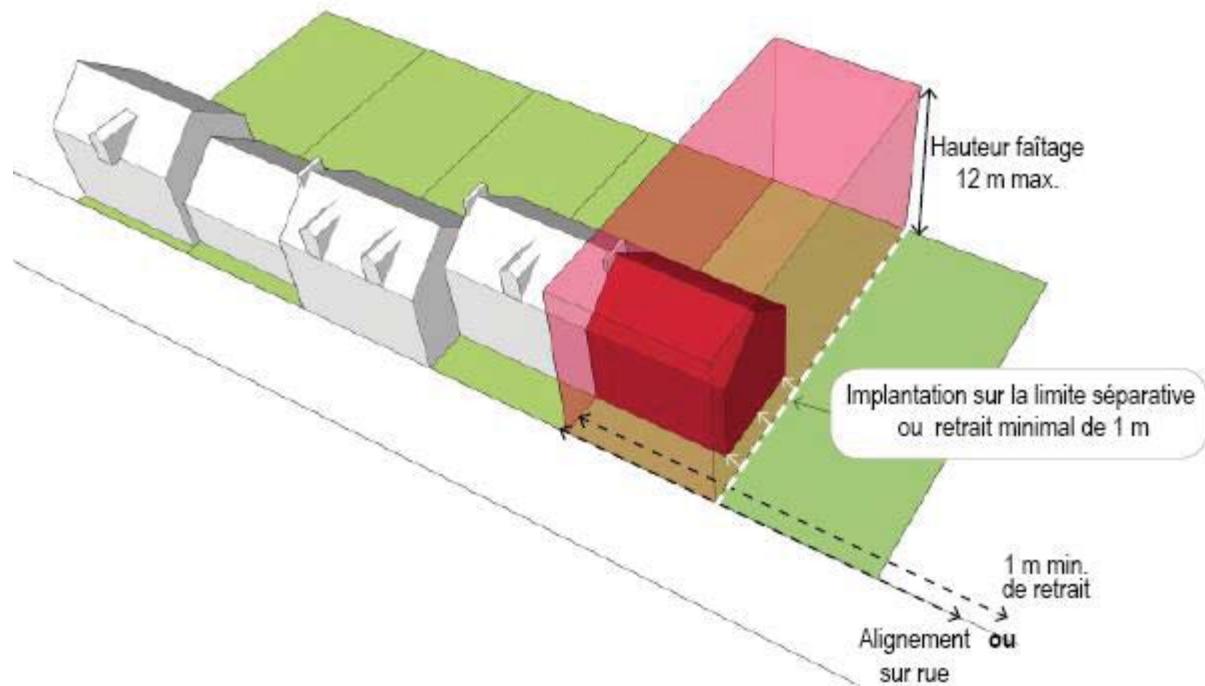


Schéma explicatif d'implantation vis-à-vis des limites séparatives en zone UA

## 2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou planter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ;
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial, en particulier lorsqu'il est inscrit sur le document graphique dans le « noyau historique à préserver » (au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques en autorisant notamment les débords sur la voie ;

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- Une des limites est choisie comme limite de référence ;
- Les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- Les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

## ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions nouvelles, la modification des constructions existantes et les aménagements ou modifications des espaces non bâties à l'intérieur du secteur repéré comme "noyau historique à protéger" doivent respecter les prescriptions définies au Chapitre n°5 du titre V pour ce secteur au titre de l'article L151-19.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

## 1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

### Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

### Aspect et façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- la teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocreé selon la dominante locale). Les enduits blancs purs sont interdits ;

- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants. Les enduits à relief trop accusé (type tyrolien par exemple) sont interdits ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant ;
- les parements en pierre à taille éclatée sont interdits ;
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... Une couleur foncée pourra être admise pour les portes d'entrée. Sont interdites les menuiseries de couleur blanc pur.
- Les édicules, containers à déchets, citerne de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les toitures doivent respecter le style traditionnel régional tant par la forme que dans la teinte traditionnelle des matériaux. La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures doivent être à deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures devront être composées:

- d'ardoises naturelles ou artificielles de forme rectangulaire (pose losangée interdite). Dans le cas de l'utilisation d'ardoises artificielles, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- de tuiles plates de pays naturelles ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- De matériaux transparents pour les vérandas uniquement.

La pose de capteurs solaires sera autorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

### Les lucarnes

D'une manière générale, les lucarnes doivent être par leur proportion, leur nombre et leur aspect, en harmonie avec les toitures environnantes. Elles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes, avec ou sans fronton.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Sont interdites, les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien-assis ».

#### Les ouvertures en façade et sur les toitures

Les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Elles doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf œil de bœuf, baies vitrées et portes de garages).

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

### 3 – Interventions sur le bâti ancien

Au sein du "noyau historique à préserver", repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux ou modifications portant sur le bâti et les murs anciens doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 5 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux doivent tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les bâtiments anciens seront pourvus de menuiseries en bois peint.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnerie d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

### 4 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments construits antérieurement à la période de la Seconde Guerre Mondiale, avant 1939.

## 5 – Clôtures

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

L'édification d'une clôture doit être en harmonie avec le voisinage. En particulier, en cas de continuité minérale ou lorsque la clôture est réalisée dans le prolongement d'un mur existant, la clôture pourra être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels elle se raccorde et pourra être élevée au droit de la hauteur du mur auquel elle se raccorde.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en évitant en particulier tout élément inutilement compliqué.

Pour les autres clôtures, en limite ou visibles depuis l'espace public, elles doivent être composées d'un mur ou muret maçonné dont la hauteur est comprise entre 0,60 m et 2 m, surmonté ou non d'un système à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et variées, au minimum quatre (à l'exception des thuyas et lauriers), dont 60% minimum d'essences à feuilles caduques.

Le revêtement des clôtures maçonnées doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquels il se raccorde.

Sont interdits, lorsqu'ils sont en limite ou visibles depuis l'espace public :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...)
- Les plaques et poteaux ciment,
- Les tubes métalliques,
- Le PVC de couleur « blanc pur ».

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité anti-rouille.

## ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

## 2 – Obligations en matière d’espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprés, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

## ARTICLE UA 2.4 – STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 1 place pour les constructions de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement
- ou
- 1 place par tranche commencée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE UA 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 – Voie de circulation

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. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

#### 3. - Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## ARTICLE UA 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### Alimentation en eau potable

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

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

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

### 2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

### **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UB**

---

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UB est une zone urbaine équipée correspondant aux extensions urbaines du centre-bourg traditionnel. Il s'agit d'une zone mixte qui accueille à la fois de l'habitat, des commerces et services, des équipements publics et administratifs et des activités non nuisantes.

Un secteur UBb, dédié au secteur d'habitat collectif de Rabelais-Racan, a été défini.

Une partie de cette zone est concernée par la **servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de « Bellevue ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 mars 2001.

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

### ARTICLE UB 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone UB :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
✓	Habitation	✓	Logement	✓	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	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
✓	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		✓	Etablissements d'enseignement	✓	Etablissements de santé et d'action sociale
		✓	Salles d'art et de spectacles	✓	Equipements sportifs
		✓	Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		✓	Centre de congrès et d'exposition	✓	Bureau

**X Destinations des constructions et sous-destinations interdites**

**\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.**

**✓ Destinations des constructions et sous-destinations autorisées**

*Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

**ARTICLE UB 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Sont autorisés :*

1 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;

2 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**ARTICLE UB 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :*

Les constructions à destination de bureau, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration bénéficiant d'une majoration d'emprise au sol de 5%.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

Vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu.

#### Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60%** de la superficie totale de la parcelle.

#### Hauteurs des constructions :

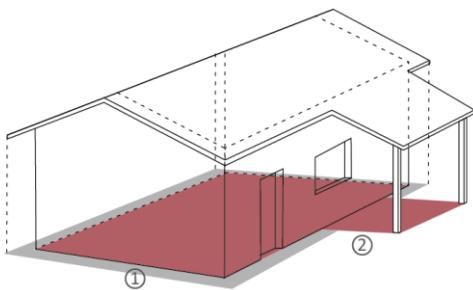
Les constructions édifiées en continuité du bâti existant auront des hauteurs de corniche et de faîte sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.

*Dans la zone UB*, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 m au faîte et 7 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses.

*Dans le secteur UBb uniquement*, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîte.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des annexes et des dépendances ne pourra excéder 6 mètres au faîte.

#### *Définition de l'emprise au sol*



① *Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.*

② *Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol*

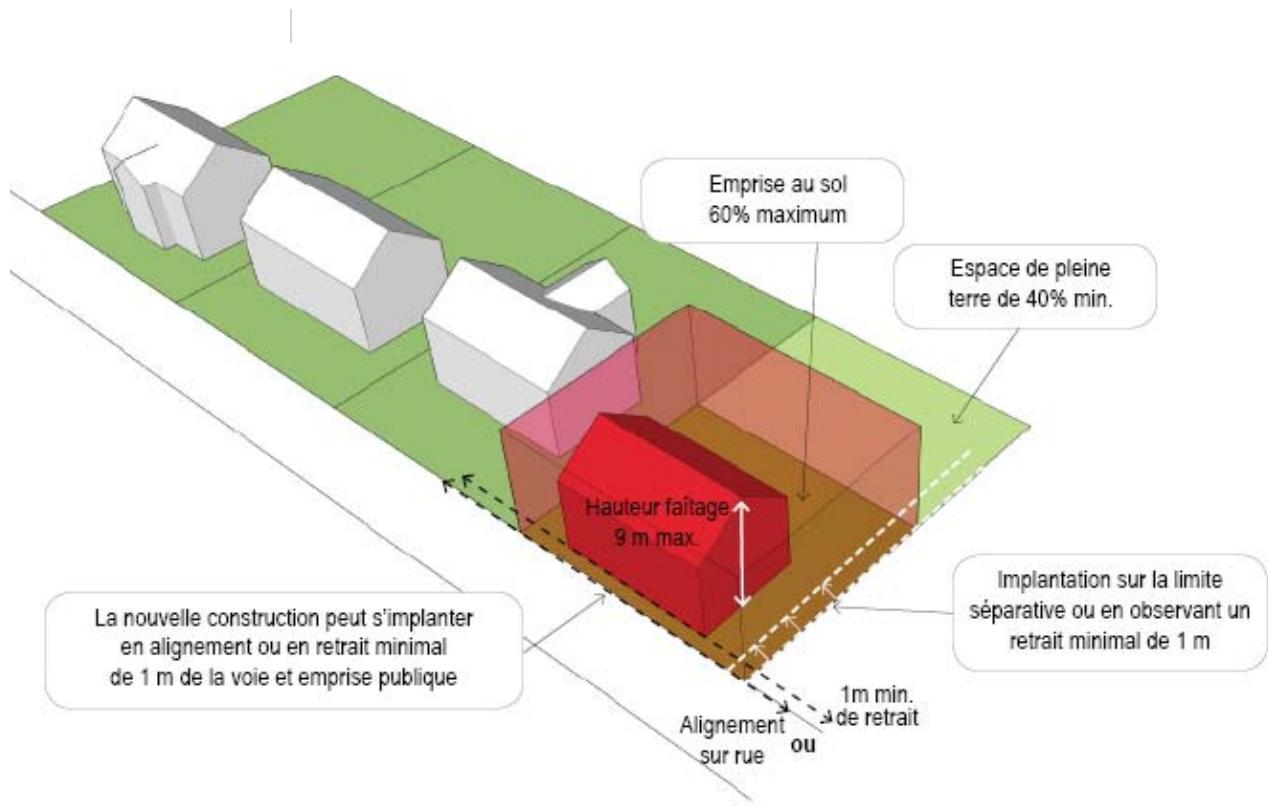


Schéma explicatif d'implantation en zone UB

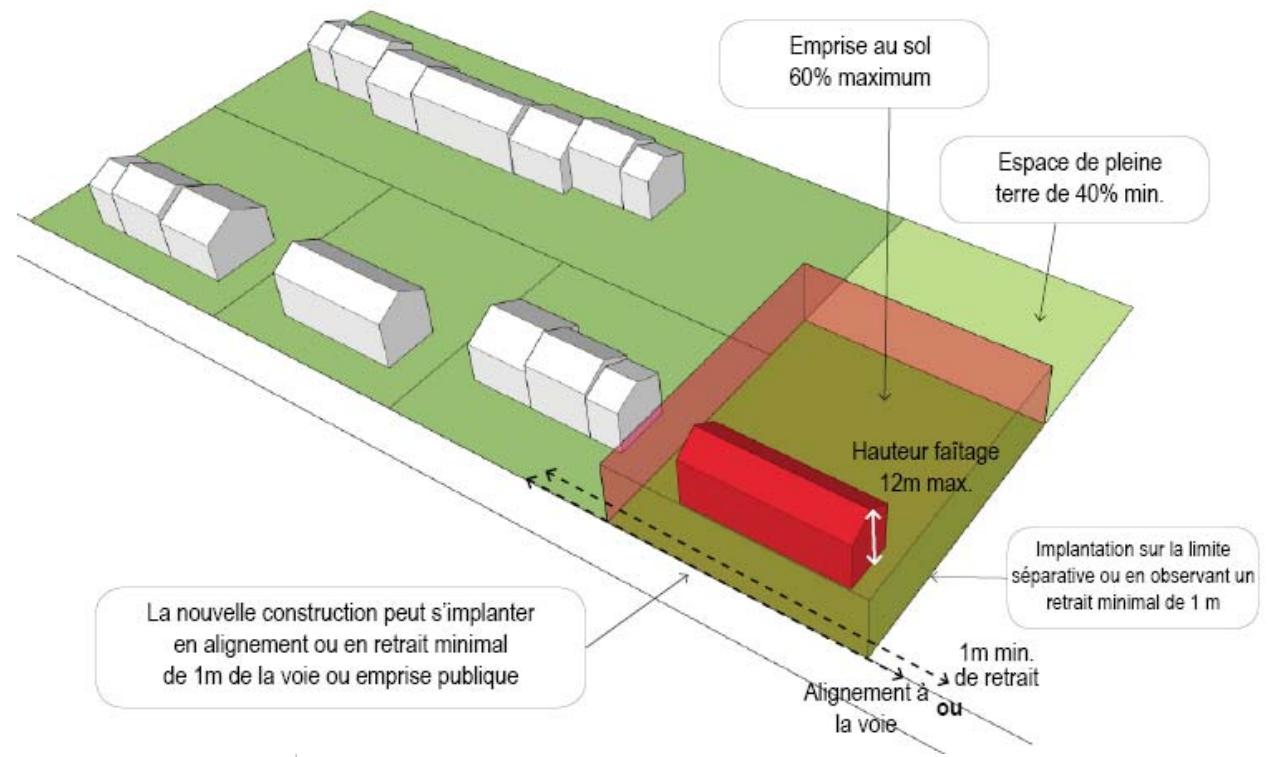


Schéma explicatif d'implantation en zone UBB

## 2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou planter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ;
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques en autorisant notamment les débords sur la voie.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

## ARTICLE UB 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

## 1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

### Adapation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

### Aspect des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- la teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocre selon la dominante locale). Les enduits blancs purs sont interdits ;
- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants. Les enduits à relief trop accusé (type tyrolien par exemple) sont interdits ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant ;
- les parements en pierre à taille éclatée sont interdits ;

- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... Une couleur foncée pourra être admise pour les portes d'entrée. Sont interdites les mesuiseries de couleur blanc pur.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les toitures doivent respecter le style traditionnel régional tant par la forme que dans la teinte traditionnelle des matériaux. La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures doivent être à deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures devront être composées:

- d'ardoises naturelles ou artificielles de forme rectangulaire (pose losangée interdite). Dans le cas de l'utilisation d'ardoises artificielles, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- de tuiles plates de pays naturelles ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- De matériaux transparents pour les vérandas uniquement.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises pour les volumes principaux:

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

La pose de capteurs solaires sera autorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière

à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

#### Les lucarnes

D'une manière générale, les lucarnes doivent être par leur proportion, leur nombre et leur aspect, en harmonie avec les toitures environnantes. Elles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes, avec ou sans fronton.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Sont interdites, les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien-assis ».

#### Les ouvertures en façade et sur les toitures

Les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Elles doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf œil de bœuf, baies vitrées et portes de garages).

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

### **3 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### **4 – Clôtures**

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

L'édification d'une clôture doit être en harmonie avec le voisinage. En particulier, en cas de continuité minérale ou lorsque la clôture est réalisée dans le prolongement d'un mur existant, la clôture pourra être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels elle se raccorde et pourra être élevée au droit de la hauteur du mur auquel elle se raccorde.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en évitant en particulier tout élément inutilement compliqué.

Pour les autres clôtures, en limite ou visibles depuis l'espace public, elles doivent être composées d'un mur ou muret maçonnable dont la hauteur est comprise entre 0,60 m et 1,50m, surmonté ou non d'un système à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et variées, au minimum quatre (à l'exception des

thuyas et lauriers), dont 60% minimum d'essences à feuilles caduques. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Le revêtement des clôtures maçonnées doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquels il se raccorde.

Sont interdits, lorsqu'ils sont en limite ou visibles depuis l'espace public :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...)
- Les plaques et poteaux ciment,
- Les tubes métalliques,
- Le PVC de couleur « blanc pur ».

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité anti-rouille.

## ARTICLE UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles implantées sur des terrains d'une surface de plus de 200 m<sup>2</sup> devront justifier qu'un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> en deçà des 40% demandés par la règle générale.

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

### 3 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

#### Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

#### Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonneries, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 2.4 – STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu un minimum de 2 places par logement.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisée. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE UB 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 – Voie de circulation

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. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

#### 3 - Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

## ARTICLE UB 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UH**

---

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UH est une zone urbaine équipée correspondant au hameau de Vallières, seul noyau urbain historique constitué en dehors du bourg.

La zone comprend un sous-secteur UHa, correspondant au noyau ancien du hameau.

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

### ARTICLE UH 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	✓	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
*		*	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
*		*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
X		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
X		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
*		*	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
X		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

**X Destinations des constructions et sous-destinations interdites**

**\*** Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

**✓** Destinations des constructions et sous-destinations autorisées

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

**ARTICLE UH 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

1 – Sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone, les constructions répondant aux sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé, les autres équipements recevant du public et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les autres.

2 – Sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone : l'aménagement et l'extension des activités existantes d'artisanat et de commerces de détail et de commerce de gros dans la limite d'une augmentation de 30% d'emprise au sol.

3 - Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**ARTICLE UH 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UH 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

*Dans la zone UH uniquement*, les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Elles devront s'implanter en limite séparative ou en observant un recul minimal de 3 mètres.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie totale de la parcelle.

*Dans le sous-secteur UHa uniquement*, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu.

Elles pourront s'implanter en limite séparative et à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques et des limites séparatives, le recul observé sera de 1 mètre minimum.

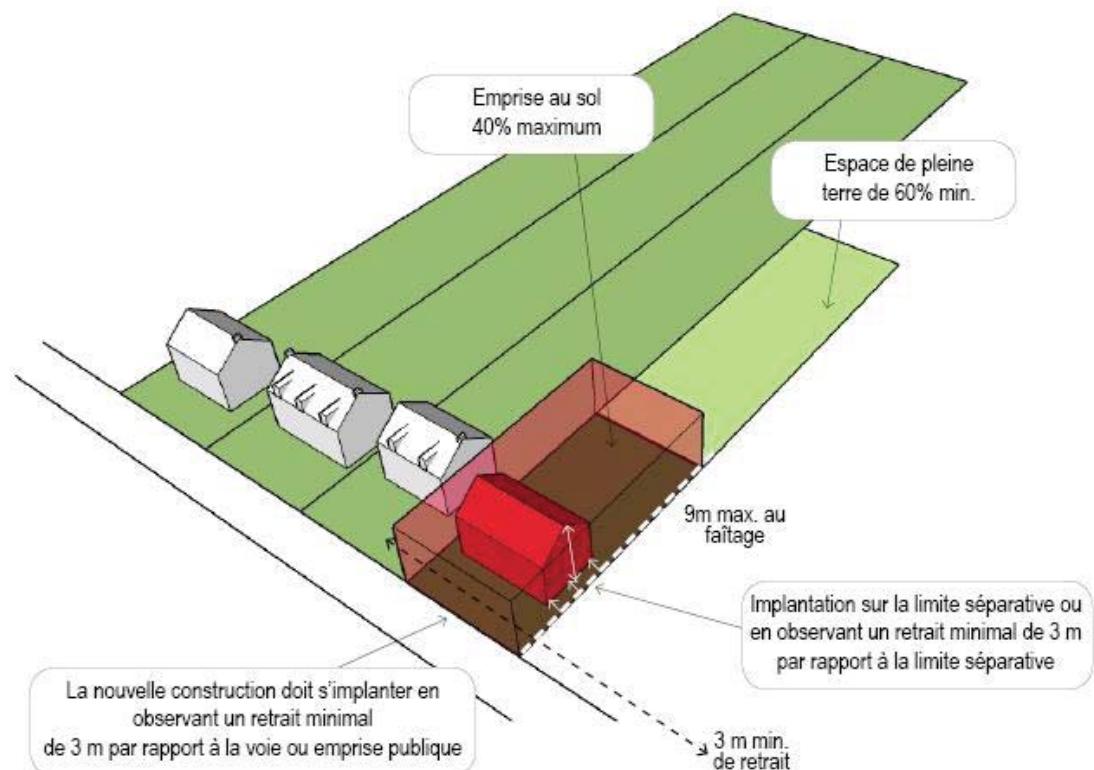
#### *Dans l'ensemble de la zone :*

Les constructions édifiées en continuité du bâti existant auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.

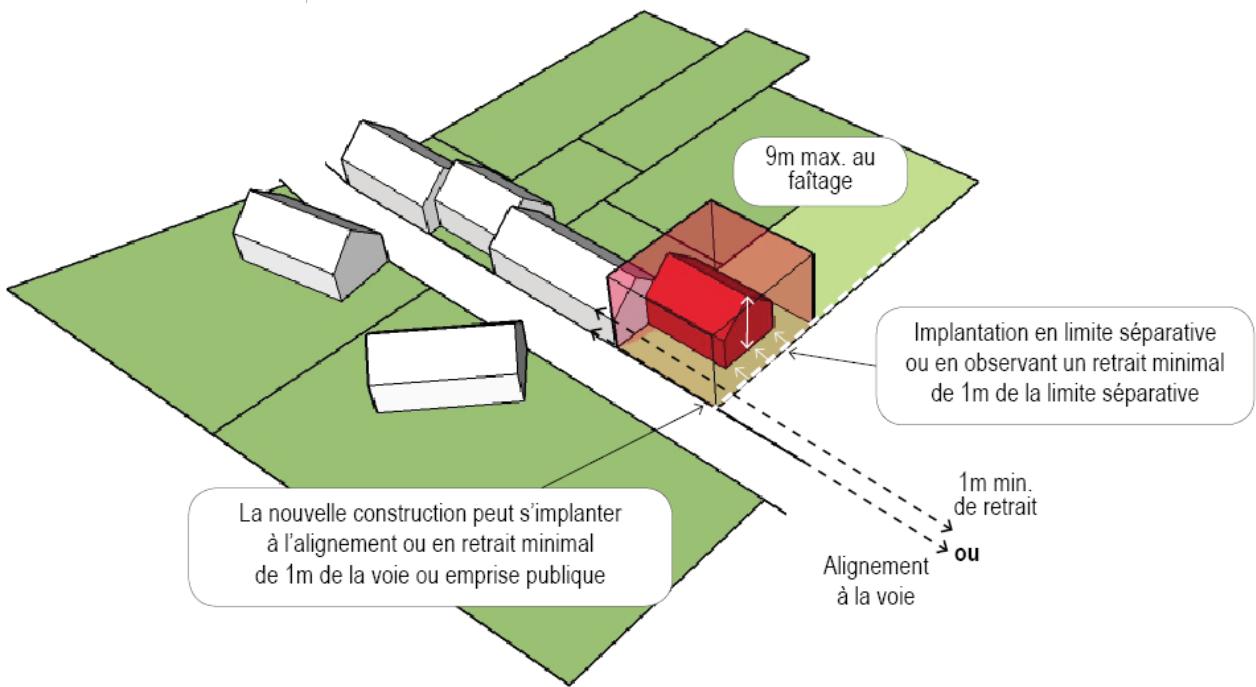
La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 m au faîtage dans l'ensemble de la zone.

La hauteur des annexes et des dépendances ne pourra excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usages d'artisanat et de commerces de détail et de commerces de gros uniquement, l'augmentation de l'emprise au sol est limitée à 30% de surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU.



*Schéma explicatif d'implantation dans la zone UH*



*Schéma explicatif d'implantation en zone UHa*

## 2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ;
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques en autorisant notamment les débords sur la voie.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

## **ARTICLE UH 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

## 1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

### Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

### Aspect des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- la teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocre selon la dominante locale). Les enduits blancs purs sont interdits ;
- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants. Les enduits à relief trop accusé (type tyrolien par exemple) sont interdits ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant ;
- les parements en pierre à taille éclatée sont interdits ;
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... Une couleur foncée pourra être admise pour les portes d'entrée. Sont interdites les menuiseries de couleur blanc pur.

- Les édicules, containers à déchets, citerne de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les toitures doivent respecter le style traditionnel régional tant par la forme que dans la teinte traditionnelle des matériaux. La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures doivent être à deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures devront être composées:

- d'ardoises naturelles ou artificielles de forme rectangulaire (pose losangée interdite). Dans le cas de l'utilisation d'ardoises artificielles, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- de tuiles plates de pays naturelles ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- De matériaux transparents pour les vérandas uniquement.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

### Les lucarnes

D'une manière générale, les lucarnes doivent être par leur proportion, leur nombre et leur aspect, en harmonie avec les toitures environnantes. Elles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes, avec ou sans fronton.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Sont interdites, les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien-assis ».

### Les ouvertures en façade et sur les toitures

Les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Elles doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf œil de bœuf, baies vitrées et portes de garages).

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

### **3 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur.

### **4 – Clôtures**

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

L'édification d'une clôture doit être en harmonie avec le voisinage. En particulier, en cas de continuité minérale ou lorsque la clôture est réalisée dans le prolongement d'un mur existant, la clôture pourra être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels elle se raccorde et pourra être élevée au droit de la hauteur du mur auquel elle se raccorde.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en évitant en particulier tout élément inutilement compliqué.

Pour les autres clôtures, en limite ou visibles depuis l'espace public, elles doivent être composées d'un mur ou muret maçonné dont la hauteur est comprise entre 0,60 m et 1,50 m, surmonté ou non d'un système à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et variées, au minimum quatre (à l'exception des thuyas et lauriers), dont 60% minimum d'essences à feuilles caduques. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Le revêtement des clôtures maçonnées doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquels il se raccorde.

Sont interdits, lorsqu'ils sont en limite ou visibles depuis l'espace public :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...)
- Les plaques et poteaux ciment,
- Les tubes métalliques,
- Le PVC de couleur « blanc pur ».

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité anti-rouille.

## ARTICLE UH 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

*Dans l'ensemble de la zone UH à l'exception du secteur UHa*, les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 60% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> en deçà des 60% demandés par la règle.

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cypès, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

## ARTICLE UH 2.4 – STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 2 places minimum par logement.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE UH 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 – Voie de circulation

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. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

Le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

#### 3 - Collecte des déchets ménagers

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

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

## ARTICLE UH 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

#### Alimentation en eau potable

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

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UE**

---

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UE est une zone urbaine accueillant les équipements de la commune.

Une partie de cette zone est concernée par la **servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de « Bellevue ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 mars 2001.

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

### ARTICLE UE 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	✓	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
✓	Equipements d'intérêt collectif et services publics	✓	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		✓	Etablissements d'enseignement	✓	Etablissements de santé et d'action sociale
		✓	Salles d'art et de spectacles	✓	Equipements sportifs
		✓	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

**X Destinations des constructions et sous-destinations interdites**

**\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.**

**✓ Destinations des constructions et sous-destinations autorisées**

*Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

**ARTICLE UE 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Sont autorisés :*

- 1) Les locaux liés à une fonction de direction, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume général du bâtiment auquel ils se rattachent.
- 2) Les constructions à usage de bureaux et d'entrepôt liées et utiles aux équipements autorisés dans la zone.
- 3) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

**ARTICLE UE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes
- Soit en respectant un retrait minimum d'un mètre,
- Avec un retrait minimal de 6 mètres vis-à-vis de la RD 766.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres.

#### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

#### 2 – Dispositions alternatives :

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou planter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ;
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

### ARTICLE UE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

## 1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

De plus :

- Les façades doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage (métallique ou bois).
- Les façades entièrement vitrées sont autorisées.
- L'utilisation de plusieurs couleurs est autorisée, afin de permettre d'alléger les volumes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance ;
- Dans ces deux cas, la teinte des bardages doit être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du milieu environnant ;
- Le blanc pur est interdit sur tous les types de façade ;

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les toits terrasses sont autorisées. Dans le cas de toitures traditionnelles, elles doivent être à deux pans, de pente comprise entre 30° et 45°.

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- Les ardoises naturelles ou artificielles de formes rectangulaires. La pose losangée est interdite. Dans le cas de l'utilisation d'ardoise artificielle, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- Les tuiles plates de pays ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- La tôle métallique traitée en surface (afin d'éliminer les effets de brillance) et de couleur ardoise.
- La tôle fibro-ondulée mate, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les

éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

### 3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### 4 – Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

## ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 150m<sup>2</sup> de leur surface.

### 3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

#### Eléments végétaux et bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

#### **ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT**

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

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

#### 2 – Voie de circulation

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. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

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

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

#### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

## **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un

raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UX**

---

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone UX est dédiée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend le sous-secteur UXa, correspondant à un site d'activité artisanale situé en entrée de bourg.

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

### ARTICLE UX 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
*		*	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
*		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
*		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
*		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
*		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie	*	Entrepôt
*		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

**ARTICLE UX 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- 1- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôt, de restauration, les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- 2- Les installations classées soumises à autorisation à condition :
  - Qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances particulières pour le voisinage immédiat et pour leur environnement (pollutions, ruits, nuisances olfactives, etc),
  - Que des précautions soient prises pour réduire ces nuisances,
  - Que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant.
- 3- Les constructions à usage de logement à condition :
  - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
  - Qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité,
  - Que la surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et n'excède 10% de l'emprise au sol du bâtiment construit.
- 4- L'aménagement et/ou l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la mesure où la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

- 5- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

**ARTICLE UX 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UX 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

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

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :

- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation,
- 10 m de l'alignement des routes départementales ou des routes nationales non classées à grande circulation,
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de cet alignement,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entraînent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

##### Par rapport aux limites séparatives :

A l'intérieur de la zone, toute construction doit être implantée soit :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 3 mètres,
- en limite séparative à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies selon l'avis des services incendies (mur coupe-feu par exemple).

En limite de zone, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 10 mètres.

##### Hauteur des constructions :

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la demi-hauteur de la plus haute des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

#### 2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ;
- Permettre la conservation d'un élément paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

## **ARTICLE UX 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivelingement...).

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

## 1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

### Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

### Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

### Aspect des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. La conception des bâtiments devra intégrer les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

De plus :

- Les façades doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage (métallique ou bois). Les façades entièrement vitrées sont autorisées.
- L'utilisation de plusieurs couleurs est autorisée, afin de permettre l'alléger les volumes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance ;
- Les bardages en bois vernis ou lazuré sont interdits ;
- Dans ces deux cas, la teinte des bardages doit être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du milieu environnant ;
- Le blanc pur est interdit sur tous les types de façade ;

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les toits terrasses sont autorisées.

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- Les ardoises naturelles ou artificielles de formes rectangulaires. La pose losangée est interdite. Dans le cas de l'utilisation d'ardoise artificielle, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- Les tuiles plates de pays ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- La tôle métallique traitée en surface (afin d'éliminer les effets de brillance) et de couleur ardoise.
- La tôle fibro-ondulée mate, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les

éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

### 3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### 4 – Clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 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.

Les clôtures peuvent être constituées de grillages accompagnés d'une haie vive constituée de végétaux locaux, au minimum quatre (à l'exception des thuyas et lauriers), dont 60% minimum d'essences à feuilles caduques avec ou sans mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité anti-rouille.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques ciment, fibrociment ou béton moulé.

## ARTICLE UX 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Chaque parcelle doit être plantée à raison d'au moins un arbre ou arbuste d'essences locales par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre.

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Des écrans ou alignement plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

Dans le secteur UXa, les éléments paysagers à protéger ou à créer repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 devront être créés.

### 3 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

#### Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UX 2.4 – STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement. Chaque entreprise implantée dans la zone doit prévoir de réaliser, en dehors des voies publiques, le nombre de places de stationnement nécessaires pour :

- Ses employés (une aire de stationnement par emploi),
- Ses véhicules utilitaires et poids-lourds,
- Ses visiteurs,
- Les véhicules de livraisons et de services (notamment poids-lourds).

**L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.**

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE UX 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds est inconstructible.

Les accès directs de toute construction à partir des routes départementales sont interdits.

Tous les accès internes et externes à la zone doivent permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées.

#### 2 – Voie de circulation

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. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

Les nouvelles voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) et de prévoir dans une démarche a priori le désenclavement des parcelles arrière.

#### 3 - Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### ARTICLE UX 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

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

Une disconnection totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Le dispositif retenu doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à

la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

### **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE II -  
DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE 1 : ZONES 1AU

---

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU comprend les espaces destinés à recevoir l'urbanisation future à court et moyen terme.

Elle comprend 6 secteurs :

- **1AU** : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat sur lequel la commune projette de développer son parc de logements et ses équipements à court à moyen termes sous la forme d'aménagements d'ensembles. La zone comprend un secteur : **1AUa** correspondant au secteur du Pressoir-La Borde.

- **1AUe** : secteur d'urbanisation future destiné à l'accueil des équipements scolaires et périscolaires ou d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles.

- **1AUx** : secteur d'urbanisation future destiné à accueillir de nouvelles activités artisanales ou de commerces de détail dans la zone d'activité des Nongrenières.

- **1AUxe** : secteur d'urbanisation future destiné à accueillir de nouvelles activités artisanales ou de commerces de détail ainsi que des équipements publics.

Une partie de cette zone est concernée par la **servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de « Bellevue ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 mars 2001.

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

### ARTICLE 1AU 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans les secteurs 1AU et 1AUa :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	*	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
*		*	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
*		*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
*		*	Etablissements d'enseignement	*	Etablissements de santé et d'action sociale
*		*	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs
*		*	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
*		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Dans le sous-secteur 1AUe :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
*		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
*		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
*		*	Etablissements d'enseignement	*	Etablissements de santé et d'action sociale
*		*	Salles d'art et de spectacles	*	Equipements sportifs
*		*	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
*		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Dans le sous-secteur 1AUx :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
*		*	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
*		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
*		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
*		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
*		X	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
*		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Dans le sous-secteur 1AUxé :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
*		*	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
*		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
*		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
*		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
*		*	Autres équipements recevant du public		
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
*		X	Centre de congrès et d'exposition	*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone à urbaniser ;
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération sauf en 1AUx ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.
- La création de parc photovoltaïque au sol.

**ARTICLE 1AU 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS  
A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées que sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et portant sur la globalité pouvant être réalisé en plusieurs opérations.

Dans l'ensemble des zones à urbaniser :

- 1- Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans les secteurs 1AU et 1AUa uniquement :

- 2- Les constructions à usage d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique.
- 3- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ou de commerce de gros à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et dans la limite de 100 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur 1AUe uniquement :

- 4- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5- Les constructions à usage de logement à condition :

- Quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la fonction de direction ou la surveillance des établissements autorisés et réalisés dans la zone ;
  - Qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires aux équipements ;
  - Quelles soient incluses dans le volume du bâtiment de l'établissement.
- 6- Les constructions à usage de bureaux, de restauration ou d'entrepôts liées et utiles aux établissements autorisés dans la zone.

*Dans le secteur 1AUx uniquement :*

- 7- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration, de bureau, d'entrepôt et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- 8- Les constructions à usage de logement à condition :
- Quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la fonction de direction ou la surveillance des établissements autorisés et réalisés dans la zone ;
  - Qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité ;
  - Quelles soient incluses dans le volume du bâtiment de l'établissement.
- 9- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liées et utiles au secteur.

*Dans le secteur 1AUxe uniquement :*

- 10- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration, de bureau, d'entrepôt et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- 11- Les constructions à usage de logement à condition :
- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la fonction de direction ou la surveillance des établissements autorisés et réalisés dans la zone ;
  - Qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité ;
  - Qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment de l'établissement.
- 12- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les autres équipements recevant du public ;
- 13- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les bureaux liées et utiles au secteur.

## ARTICLE 1AU 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Dans le secteur 1AUa uniquement, les constructions à destination de bureau, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 5%.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

##### Dans les secteurs 1AU et 1AUa uniquement:

Par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies, emprises publiques et limites séparatives
- Soit en observant une marge de recul d'au moins 1 mètre.

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu.

##### *Emprise au sol :*

Dans la zone 1AU uniquement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70%** de la superficie totale de la parcelle.

Dans le secteur 1AUa uniquement, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **80%** de la superficie totale de la parcelle.

##### *Hauteur des constructions :*

Les constructions édifiées en continuité du bâti existant auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.

Dans la zone 1AU, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

##### Dans le sous-secteur 1AUe uniquement :

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes
- Soit en respectant un retrait minimum d'un mètre vis-à-vis des voies et emprises publiques
- Avec un retrait minimal de 6 mètres vis-à-vis de la RD 766.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

Dans les sous-secteurs 1AUx et 1AUxe uniquement :

*Par rapport aux voies et emprises publiques :*

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :

- 75 m de l'axe des voies classées à grande circulation,
- 10 m de l'alignement des chemins départementaux ou des routes nationales non classées à grande circulation,
- 6 m de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de cet alignement,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure, à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entraînent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

*Par rapport aux limites séparatives :*

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

*Hauteur des constructions :*

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

## 2 – Dispositions alternatives :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

*Dans les sous-secteurs 1AU, 1AUa et 1AUx, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.*

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

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de plastique, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

## 1 – **Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à «fondre» les bâtiments et installations dans le paysage.

### Dans les secteurs 1AU et 1AUa uniquement :

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

De plus :

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants. Les enduits à relief trop accusé (type tyrolien par exemple) sont interdits ;

- Les parements en pierre à taille éclatée sont interdits ;
- Pour les maisons contemporaines, la teinte bois pourra être admise sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... Une couleur foncée pourra être admise pour les portes d'entrée. Sont interdites les mesuiseries de couleur blanc pur ;
- Les panneaux ondulés de toute nature sont interdits ;
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Dans les secteurs 1AUx, 1AUx et 1AUe uniquement :

- Les façades doivent être traitées en matériaux enduits ou en bardage (métallique ou bois).
- Les façades entièrement vitrées sont autorisées.
- L'utilisation de plusieurs couleurs est autorisée, afin de permettre d'alléger les volumes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance ;
- Dans ces deux cas, la teinte des bardages doit être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du milieu environnant et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant ;
- Le blanc pur est interdit sur tous les types de façade ;

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

Dans les secteurs 1AU et 1AUa uniquement :

Les toitures doivent respecter le style traditionnel régional tant par la forme que dans la teinte traditionnelle des matériaux. La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Dans le cas de toitures à deux pans, la pente principale devra être comprise entre 30° et 45°. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction ;
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- Les ardoises naturelles ou artificielles de formes rectangulaires. La pose losangée est interdite. Dans le cas de l'utilisation d'ardoise artificielle, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- Les tuiles plates de pays naturelles ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- Les couvertures métalliques traitées en surface (afin d'éliminer les effets de brillance) et de couleur ardoise.
- Les matériaux de transparent pour les vérandas uniquement.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les éoliennes et les antennes paraboliques devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

*Les lucarnes :*

D'une manière générale, les lucarnes doivent être par leur proportion, leur nombre et leur aspect, en harmonie avec les toitures environnantes. Elles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes, avec ou sans fronton.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Sont interdites, les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien-assis ».

*Les ouvertures en façade et sur les toitures*

Les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Elles doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf œil de bœuf, baies vitrées et portes de garages).

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

*Dans les secteurs 1AUx, 1AUx et 1AUe uniquement*

Les toits terrasses sont autorisées.

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- Les ardoises naturelles ou artificielles de formes rectangulaires. La pose losangée est interdite. Dans le cas de l'utilisation d'ardoise artificielle, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- Les tuiles plates de pays ou d'aspcet identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- La tôle métallique traitée en surface (afin d'éliminer les effets de brillance) et de couleur ardoise.

- La tôle fibro-ondulée mate, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Elles devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisées de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Ils, devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

### 3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

### 4 – Clôtures

#### Dans les secteurs 1AU et 1AUa uniquement :

L'édification d'une clôture doit être en harmonie avec le voisinage. En particulier, en cas de continuité minérale ou lorsque la clôture est réalisée dans le prolongement d'un mur existant, la clôture pourra être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels elle se raccorde et pourra être élevée au droit de la hauteur du mur auquel elle se raccorde.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, en évitant en particulier tout élément inutilement compliqué.

Les clôtures sur rue sont constituées de :

- Mur dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1,60 mètres;
- ou Mur bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret , le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.
- et/ou une haie végétale (à l'exception des thuyas et lauriers)

Les clôtures sur limite séparative sont constituées de :

- Grillage vert sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1,50 mètres doublé d'une haie végétale (à l'exception des thuyas et lauriers)
- Mur bahut maçonné d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre surmonté d'un grillage sur poteau métallique, grilles, lisses horizontales, verticales ou parallèles au muret , le tout d'une hauteur maximale de 1.60 mètres.
- une haie végétale (à l'exception des thuyas et lauriers)

Le revêtement des clôtures maçonnées doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades de constructions auxquels il se raccorde.

Sont interdits, lorsqu'ils sont en limite ou visibles depuis l'espace public :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...)

- Les plaques et poteaux ciment,
- Les tubes métalliques,
- Le « blanc pur » est interdit pour les clôtures pleines.

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité antirouille.

Dans les secteurs 1AUx, 1AUx et 1AUe uniquement :

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 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.

Les clôtures peuvent être constituées de grillages accompagnés d'une haie vive constituée de végétaux locaux, au minimum quatre (à l'exception des thuyas et lauriers), dont 60% minimum d'essences à feuilles caduques avec ou sans mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0,50 mètre.

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité anti-rouille.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques ciment, fibrociment ou béton moulé.

## ARTICLE 1AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

*Dans le secteur 1AU uniquement*, les constructions nouvelles implantées sur des terrains d'une surface de plus de 200 m<sup>2</sup> devront justifier qu'un minimum de 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre.

*Dans le secteur 1AUa uniquement*, les constructions nouvelles implantées sur des terrains d'une surface de plus de 200 m<sup>2</sup> devront justifier qu'un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre.

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de leur surface.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

## **ARTICLE 1AU 2.4 – STATIONNEMENT**

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.**

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par demande d'autorisation), il sera prévu 2 places minimum par logement.

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations, il sera prévu :

- 2 places par logement
- ou
- 1 place par tranche commencée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

*Dans les secteur 1AUx et 1AUxe :*

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s'intégrer à leur environnement. Chaque entreprise implantée dans la zone doit prévoir de réaliser, en dehors des voies publiques, le nombre de places de stationnement nécessaires pour :

- Ses employés (une aire de stationnement par emploi),
- Ses véhicules utilitaires et poids-lourds,
- Ses visiteurs,
- Les véhicules de livraisons et de services (notamment poids-lourds).

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

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

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2 – Voie de circulation

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. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

#### 3 - Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### ARTICLE 1AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

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

d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

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

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à

la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

### **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

COMMUNAUTE DE COMMUNES GATINE ET CHOISILLES – PAYS DE RACAN



# Modification n°1 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

## Règlement écrit – Extrait zone 1AUZE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président

En date du **25 FEV. 2020**

Mettant à l'enquête publique le projet de modification  
n°1 du PLU de Neuillé-Pont-Pierre

Le Président,  
Antoine TRYSTRAM



## CHAPITRE 2 : ZONES 1AUZE

---

### CARACTÈRE DU SECTEUR

La **zone 1AUZE** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités sur laquelle la Communauté de Communes de Gâtine et Choisilles projette de développer un parc économique à court, moyen terme : le parc d'activités POLAXIS. Elle porte sur le secteur de l'échangeur de l'autoroute A28.

Son aménagement est projeté par le biais d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'urbanisation de la zone 1AUZE est donc conditionnée par la réalisation des équipements programmés dans le cadre de la procédure de ZAC.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement de la ressource d'alimentation en eau potable.

**La zone 1AUZE comprend cinq sous-secteurs :**

- **1AUZEy** est destiné aux activités de logistique, industrielles et de services,
- **1AUZEx** est destiné aux activités industrielles et de services de type PME-PMI,
- **1AUZEs** est destiné aux activités commerciales d'intérêt pour le parc d'activités, et d'hôtellerie, de restauration et de services,
- **1AUZEt** est destiné aux équipements techniques, notamment hydrauliques, du parc d'activités,
- **1AUZEf** est destiné aux équipements et ouvrages ferroviaires.

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

### ARTICLE 1AUZE 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le sous-secteur 1AUZEy et 1AUZEEx

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole	X
X	Habitation	X	Logement	X
*	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X
		X	Commerce de gros	*
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*
		X	Etablissements d'enseignement	X
		X	Salles d'art et de spectacles	X
		X	Autres équipements recevant du public	
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie	*
		X	Centre de congrès et d'exposition	*

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

*Dans le sous-secteur 1AUZEt et 1AUZEF*

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole	X
X	Habitation	X	Logement	X
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X
		X	Commerce de gros	X
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*
		X	Etablissements d'enseignement	X
		X	Salles d'art et de spectacles	X
		X	Autres équipements recevant du public	
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*
		X	Centre de congrès et d'exposition	X

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Dans le sous-secteur 1AUZE :

Destinations des constructions		Sous-destinations		
*	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole	X
*	Habitation	*	Logement	X
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*
*		*	Commerce de gros	*
*		*	Hébergement hôtelier et touristique	X
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	*	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*
*		*	Etablissements d'enseignement	*
*		*	Salles d'art et de spectacles	*
*		*	Autres équipements recevant du public	
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*
*		X	Centre de congrès et d'exposition	*

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute occupation et utilisation susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone 1AUZE ;
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2. ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

**ARTICLE 1AUZE 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve :

- de respecter les orientations d'aménagements relatives au Parc d'activités de l'échangeur A28,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements existants ou futurs et avec l'organisation urbaine prévue,
- de la réalisation des équipements prévus aux différentes tranches de l'opération (réseaux, voiries, ouvrages techniques) et programmés par une procédure de zone d'aménagement concertée.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés rendus nécessaires par la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes à usage agricole sous réserve qu'elle ne génère pas de changement de destination et que la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol originelle.
- Les entrepôts à condition d'être liés à l'activité de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation à condition que des dispositions soient prises pour réduire les nuisances occasionnées.
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants.

Dans le sous- secteur 1AUZEy :

Les constructions à usage d'activités de logistique, industrielles et de services et leurs annexes.

Les aires de stockage de toute nature à condition d'être masquées depuis l'autoroute A28 et la RD 766.

Dans le sous- secteur 1AUZEEx :

Les constructions à usage d'activités industrielles et de services et leurs annexes.

Les aires de stockage de toute nature à condition d'être masquées depuis l'autoroute la RD 766.

Dans le sous- secteur 1AUZEt :

Les constructions à usage locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les entrepôts nécessaires à la mise en place d'ouvrages liés à la retenue et au traitement des effluents de la zone.

Dans le sous- secteur 1AUZEf :

Les constructions à usage de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les entrepôts nécessaires à la mise en place d'ouvrages liés au transport ferroviaire.

Dans le sous- secteur 1AUZEs :

Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail liées au fonctionnement du parc d'activités, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les aires de stockage de toute nature sont autorisées à condition d'être masquées depuis l'autoroute A28 et la RD 766.

Les constructions à usage d'habitation à conditions :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
- qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
- qu'elles soient incluses ou accolées au volume du bâtiment d'activité.

**ARTICLE 1AUZE 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AUZE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS CONSTRUCTIONS DES

#### 1 – Règle générale :

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées au plan, toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A28,
- 75 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,
- 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux ou des routes nationales non classées à grande circulation,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- 4 mètres de toute autre emprise publique et une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment considéré si sa hauteur excède 8 mètres

Toute implantation nouvelle doit rechercher à reproduire le recul par rapport aux emprises publiques des constructions voisines.

Dans le secteur 1AUZE<sub>x</sub> uniquement, toute construction nouvelle doit être implantée au moins à 4 mètres de l'alignement des voies internes de la zone ou de toute emprise publique, et une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment considéré si sa hauteur excède 8 mètres.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de cet alignement,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entraînent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

##### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction sur une des deux limite(s) séparative(s) latérales est autorisée à condition que les mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies selon l'avis des services d'incendie (mur coupe-feu par exemple).

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Dans les secteurs 1AUZE<sub>y</sub>, 1AUZE<sub>x</sub> et 1AUZE<sub>t</sub> :

Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à 4 mètres et à la moitié de la hauteur du bâtiment implanté au plus proche de ladite limite.

Dans le cas où le bâtiment est déjà construit sur la limite séparative mitoyenne d'une parcelle, le nouveau bâtiment peut également s'implanter sur cette limite. Il doit alors assurer la continuité de l'alignement et de la hauteur du bâtiment précédent, l'ensemble devant présenter une cohérence générale dans l'implantation et le volume. Dans ce cas, chaque bâtiment doit assurer, pour son activité et sa construction, le respect du degré coupe-feu nécessaire, compte-tenu de la contiguïté.

#### Dans le secteur 1AUZE<sub>s</sub> :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur, avec un recul minimum de 4 m.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la demi hauteur de la plus haute des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### **Hauteur des constructions**

##### Dans le secteur 1AUZE<sub>y</sub> :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Dérogation exceptionnelle : il est défini au plan de zonage un périmètre dit « de grande hauteur ». A l'intérieur de ce périmètre, sur justification technique, il pourra être admis que la hauteur maximale des constructions atteigne un maximum de 30 mètres à la condition :

~~- que la surélévation soit limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment considéré, ou à 30% de l'emprise au sol construite sur le terrain considéré.~~

##### Dans les secteur 1AUZE<sub>x</sub> et 1AUZE<sub>s</sub> :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

##### Dans le secteur 1AUZE<sub>t</sub> :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

## 2 – Dispositions alternatives :

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;
- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

## ARTICLE 1AUZE 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs et une unité de conception.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

### 1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions. Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le dessin et la réalisation de leurs façades.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. Les constructions et leurs annexes sont étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone avec une continuité stylistique respectant l'esprit architectural général.

### Aspect des constructions

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- Les façades peuvent être traitées en matériaux enduits de teinte neutre ou en bardage (métallique ou bois). Les façades entièrement vitrées sont autorisées.
- Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.
- La teinte et le traitement des bardages doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du milieu environnant. Le blanc pur est interdit.
- L'utilisation de plusieurs couleurs dans une même gamme de teintes est autorisée, afin de permettre d'alléger les volumes, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.
- Les ouvertures et les baies principales sont le plus possible de hauteurs similaires et en accord avec celles des bâtiments voisins (hauteur et proportion).
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

### **2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions**

Les toits terrasses et les toitures à un ou deux pans sont autorisées. Dans le cas de toitures traditionnelles, elles doivent être à 2 pans, de pente inférieures à 20°. Les toitures d'une pente supérieure à 20° sont autorisées dans le cas où l'activité s'exerçant dans le bâtiment exige une toiture spécifique ou pour l'implantation de panneaux photovoltaïques.

Seuls les matériaux de couverture suivants sont autorisés :

- La tôle métallique traitée en surface (afin d'éliminer les effets de brillance) et de teinte sombre ou neutre. - les toitures végétalisées
- les panneaux solaires
- La tôle fibro-ondulée mate, teintée dans la masse, de teinte sombre ou neutre. - Les ardoises naturelles ou artificielles de formes rectangulaires. La pose losangée est interdite. Dans le cas de l'utilisation d'ardoise artificielle, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- Les tuiles plates de pays ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

### **3 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

#### **4 – Clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 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.

Les clôtures peuvent être constituées de grillages accompagnés ou non d'une haie vive constituée de végétaux locaux et variés, avec ou sans mur de soubassement d'une hauteur maximum de 0.50 mètres. Les murs et murets sont admis aux abords des accès.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques ciment, fibrociment ou béton moulé.

### **ARTICLE 1AUZE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non règlementé

#### **2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

Les dépôts et stockage de matériaux ou de produits, non destinés à l'exposition ou à la vente ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte à l'environnement, ni au voisinage.

Les zones de plantations à réaliser de type boisé et de type lisière figurées au plan de zonage doivent être traitées sous forme de pelouses, d'arbres de haute tige en alignement, de haies, ou de massifs boisés à partir d'un mélange d'essences forestières locales et d'arbres de haute tige. A condition d'être intégrées à l'aménagement, les ouvrages et accès techniques y sont autorisées.

### 3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

#### Eléments végétaux et bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d’arbres et bois protégés repérés sur le document graphiques au titre de l’article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l’exception des cas suivants :

- L’abattage d’un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu’il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d’une haie ou d’un alignement est autorisée pour la création d’un accès indispensable à une parcelle ou l’aménagement d’un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l’objet a minima d’une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s’ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l’élément. Les opérations courantes d’entretien ne sont pas concernées.

## ARTICLE 1AUZE 2.4 – STATIONNEMENT

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

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d’un minimum de 2 emplacements pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.**

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur organisation, leur traitement paysager, doivent s’intégrer à leur environnement.

Conformément aux articles L.421-3, R.332-17 à R.332-23 et R.421-61 du Code de l’Urbanisme, le bénéficiaire de l’autorisation de construire, peut être tenu quitte de réaliser les places de stationnement nécessaires, soit en justifiant, pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal, en vue de la réalisation de parc publics de stationnement dont la construction est prévue.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### Construction à usage de bureaux ou de services :

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services, hors places visiteurs.

*Construction à usage de restauration et d'hébergement hôtelier :*

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, et une place par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant. A l'exception de places handicapés ou de places dédiées au personnel, les stationnements pourront être implantés sur une aire accessible au public dont l'accès piéton ne pourra être distant de plus de 50 mètres de la parcelle considérée.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE 1AUZE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, d'une largeur minimale d'accès de 4 mètres, est inconstructible.

Les accès directs de toute construction à partir des routes départementales ou de l'autoroute A28 sont interdits.

Tous les accès internes et externes à la zone doivent permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées.

#### 2 – Voie de circulation

L.2223-1 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. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

#### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### ARTICLE 1AUZE 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

##### Alimentation en eau potable

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

Une disconnection totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée.

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement des eaux domestiques doit être raccordée au réseau privé d'eaux usées de la Communauté de Communes Gâtine Choisilles, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau. Une convention devra être passée et le rejet pourra être subordonné à un prétraitement approprié.

Pour les activités agricoles existantes, en l'absence de réseau d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Le dispositif retenu doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

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

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le

raccordement est techniquement possible. Le raccordement pourra être remplacé par un système de récupération des eaux pluviales pour réutilisation, après validation du projet par le gestionnaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

### **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

Commune de

# NEUILLE-PONT-PIERRE

Révision allégée n°1 du PLU



Règlement écrit  
Zone 2AU

Vu pour être annexé à la délibération du 09/11/2022  
approuvant la révision allégée n°1 du PLU

Fait à Saint-Antoine-du-Rocher,  
Le Président,



19103725-CCGCPR-801\_Neuille  
11/07/2022

réalisé par



## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 3 : ZONE 2AU.....</b>	<b>4</b>
CARACTERE DU SECTEUR .....	5
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	5
ARTICLE 2AU 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	5
ARTICLE 2AU 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	5
ARTICLE 2AU 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	5
SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	6
ARTICLE 2AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	6
ARTICLE 2AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	6
ARTICLE 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	6
ARTICLE 2AU 2.4 – STATIONNEMENT .....	6
SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....	7
ARTICLE 2AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	7
ARTICLE 2AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	7

## CHAPITRE 3 : ZONE 2AU

## CARACTÈRE DU SECTEUR

---

La zone 2AU comprend des espaces actuellement non urbanisés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

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

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

---

### ARTICLE 2AU 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol sont interdite, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.

### ARTICLE 2AU 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont autorisés sous condition :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas compromettre un aménagement ultérieur.

L'aménagement et/ ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la mesure où la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol de la construction à la date d'approbation du PLU.

Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

### ARTICLE 2AU 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE 2AU 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives*, les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou en limite séparative de propriété.
- soit en observant une marge de recullement au moins égale à 1 mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative ou la voie publique.

### ARTICLE 2AU 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

#### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

### ARTICLE 2AU 2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

## **SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

---

### **ARTICLE 2AU 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non règlementé.

**TITRE III -  
DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE 1 : ZONE A**

---

### **CARACTERE DU SECTEUR**

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique, biologique et économique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension des habitations existantes.

Un secteur Ap, localisée entre la zone d'activités des Nongrenières et la future deviation a été créée.

Un secteur Ax est dédié aux activités isolées.

Une partie de cette zone est concernée par la **servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de « Bellevue ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 mars 2001.

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

### ARTICLE A 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ap et Ax :

Destinations des constructions	Sous-destinations	
* Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation Agricole X Exploitation forestière
* Habitation	*	Logement X Hébergement
* Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Artisanat et commerce de détail</li> <li>X Commerce de gros</li> <li>* Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>X Restauration</li> <li>X Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>X Cinéma</li> </ul>
* Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>X Etablissements d'enseignement</li> <li>X Salles d'art et de spectacles</li> <li>X Autres équipements recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>X Etablissements de santé et d'action sociale</li> <li>X Equipements sportifs</li> </ul>
* Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>X Industrie</li> <li>X Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Entrepôt</li> <li>* Bureau</li> </ul>

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2

Dans le secteur Ap :

Destinations des constructions	Sous-destinations	
X Exploitation agricole et forestière	X Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
* Habitation	* Logement	X Hébergement
X Commerce et activités de service	X Artisanat et commerce de détail	X Restauration
	X Commerce de gros	X Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	X Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
	X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
	X Autres équipements recevant du public	
X Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	X Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2

Dans le secteur Ax :

Destinations des constructions	Sous-destinations	
X Exploitation agricole et forestière	X Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
* Habitation	* Logement	X Hébergement
X Commerce et activités de service	* Artisanat et commerce de détail	* Restauration
	X Commerce de gros	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	* Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
	X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
	X Autres équipements recevant du public	
X Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	X Bureau

**X Destinations des constructions et sous-destinations interdites**

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2

*Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 ;
- La création de parc photovoltaïque au sol.

**ARTICLE A 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*Sont autorisés sous les conditions suivantes :*

*Dans l'ensemble de la zone A :*

- 1) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 30% d'emprise au sol tout en ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
  - Ainsi que la création d'une seule annexe à l'habitation dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> tout en respectant une distance de 20m maximum par rapport à la construction principale, à la date d'approbation du PLU.
  - Et la création d'un abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limitée à une hauteur ne pouvant pas dépasser 2,50 m.
- 2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.
- 3) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception de la zone Ap, sont autorisés sous les conditions suivantes :

- 4) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- 5) Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir du bâtiment agricole le plus proche constitutif de l'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence sur place ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ;
- 6) Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'entrepôt ou de bureaux, liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants.
- 7) Les bâtiments de types abris pour animaux d'une surface maximale de 30m<sup>2</sup>, à conditions qu'ils soient facilement démontables et intégrés à l'environnement ;
- 8) La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées à l'article 2.1 du présent règlement.
- 9) Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants repérés au règlement graphique au titre du L151-11 et du L151-19 vers le logement et l'hébergement hôtelier et touristique dans la mesure où le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu permette leur mise en valeur. Le changement de destination est encadré par le Chapitre 6 du titre V.

Dans le secteur Ax uniquement, sont autorisés :

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants (dans la limite d'une augmentation maximale de 30% d'emprise au sol) vers l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants repérés au règlement graphique au titre du L151-11 et du L151-19 vers le logement et l'hébergement hôtelier et touristique dans la mesure où le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu permette leur mise en valeur. Le changement de destination est encadré par le Chapitre 6 du titre V.

## ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

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

Vis-à-vis des voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter en observant :

- Un retrait minimum de 75 mètres des voies classées à grande circulation.  
Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitations agricoles,
  - aux réseaux d'intérêt public.
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Un retrait de 10 mètres de l'alignement des routes départementales sauf pour les bâtiments agricoles ;
- Un retrait de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Ce retrait ne s'applique pas :
  - à la restauration et/ou reconstruction d'un ancien bâtiment d'implantation différente. Pour les reconstructions, toute saillie sur la voie publique est interdite.
  - aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
  - aux constructions agricoles,
  - lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions implantées à une distance inférieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
  - lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
  - à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être édifiées, soit en limite séparative, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite.

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 mètres.

##### **Pour les constructions à usage agricole**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres à

l'égout du toit ou à l'acrotère. Des dépassemens peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à cette activité ou dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

L'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, tout en ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup> supplémentaires. La création d'une seule annexe à l'habitation est autorisée dans la limite de l'augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, tout en respectant une distance de 20 m maximum par rapport à la construction principale. La création d'un abri de jardin est limitée à 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à une hauteur ne pouvant dépasser 2,50 m et à une distance également équivalente à 20 m maximum par rapport à la construction principale.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 mètres au faîte pour les constructions principales et leurs annexes accolées et 3 mètres à l'égout pour les annexes non accolées à l'habitation.

### **2 – Dispositions alternatives :**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain. Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques en autorisant notamment les débords sur la voie.
- Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques : une des limites est choisie comme limite de référence ; les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ; les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

## **ARTICLE A 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

## **1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.**

### *Adaptation au terrain*

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### *Volumes*

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des

annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

### Aspect des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants. Les enduits à relief trop accusé (type tyrolien par exemple) sont interdits ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant ;
- les parements en pierre à taille éclatée et les bardages en bois vernis sont interdits ;
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... Une couleur foncée pourra être admise pour les portes d'entrée. Sont interdites les menuiseries de couleur blanc pur.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

**Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**, la teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocre selon la dominante locale. Les enduits blancs purs sont interdits ;

**Pour les constructions à usage agricole**, les couleurs sombres sont autorisées (gris anthracite...) dans un souci d'intégration optimale du bâtiment à son environnement.

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Les toitures doivent respecter le style traditionnel régional tant par la forme que dans la teinte traditionnelle des matériaux. La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures doivent être à deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures devront être composées:

- d'ardoises naturelles ou artificielles de forme rectangulaire (pose losangée interdite). Dans le cas de l'utilisation d'ardoises artificielles, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- de tuiles plates de pays naturelles ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- De matériaux transparents pour les vérandas uniquement. La couverture en panneaux ondulés de toute nature est interdite pour les vérandas.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

#### Les lucarnes

D'une manière générale, les lucarnes doivent être par leur proportion, leur nombre et leur aspect, en harmonie avec les toitures environnantes. Elles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes, avec ou sans fronton.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Sont interdites, les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien-assis ».

#### Les ouvertures en façade et sur les toitures

Les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Elles doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf œil de bœuf, baies vitrées et portes de garages).

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

#### **Pour les constructions à usage agricole :**

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec l'environnement immédiat.

Dans le cas de l'utilisation de matériaux métalliques, ils devront être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

### **3 – Interventions sur le bâti ancien**

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments à protéger pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 et du L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 6 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

#### **4 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur.

#### **5 – Clôtures**

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

##### **Pour les maisons à usage d'habitation et leurs annexes :**

Si le constructeur estime indispensable l'édition d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres, y compris le mur-bahut, si elle en comporte un.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels ils se raccordent.

Sont interdits, lorsqu'ils sont en limite ou visibles depuis l'espace public :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...)
- Les plaques et poteaux ciment,
- Les tubes métalliques,
- Le PVC de couleur « blanc pur ».

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité anti-rouille.

Les clôtures des constructions à usage agricole ou forestier ne sont pas concernées par les règles propres aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

## ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

### 3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

#### Eléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphiques au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

#### 4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

##### *Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées*

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

##### *Protection des abords de cours d'eau*

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonneries, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 2.4 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE A 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

#### 2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie.

#### 3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### ARTICLE A 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

##### Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la

plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnection efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, soit assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permettent, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC , le cas échéant.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

### **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE IV -  
DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE 1 : ZONE N**

---

### **CARACTERE DU SECTEUR**

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

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs :

**Un secteur NL**, espace de loisirs destiné à l'hippodrome

**Un secteur NLa**, correspondant au parc de loisirs de l'Escotais

**Un secteur Nx**, zone dédiée à la zone d'activité de la gare

**Un secteur Ngv**, zone dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage

Une partie de cette zone est concernée par la **servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de « Bellevue ») en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 22 mars 2001.

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

### ARTICLE N 1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Pour l'ensemble de la zone N à l'exception des zones NL, NLa et Nx

Destinations des constructions	Sous-destinations	
* Exploitation agricole et forestière	* Exploitation Agricole	* Exploitation forestière
* Habitation	* Logement	X Hébergement
* Commerce et activités de service	X Artisanat et commerce de détail	X Restauration
	X Commerce de gros	X Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	* Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
	X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
	X Autres équipements recevant du public	
X Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	X Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2

Pour la zone NL

Destinations des constructions	Sous-destinations	
X Exploitation agricole et forestière	X Exploitation Agricole	X Exploitation forestière
X Habitation	X Logement	X Hébergement
* Commerce et activités de service	X Artisanat et commerce de détail	* Restauration
	X Commerce de gros	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	X Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
	X Salles d'art et de spectacles	* Equipements sportifs
	X Autres équipements recevant du public	
* Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	* Entrepôt
	X Centre de congrès et d'exposition	X Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2

Pour la zone NLa

Destinations des constructions		Sous-destinations	
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole
*	Habitation	*	Logement
*	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail
		X	Commerce de gros
		X	Hébergement hôtelier et touristique
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement
		X	Salles d'art et de spectacles
		X	Autres équipements recevant du public
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie
		X	Centre de congrès et d'exposition
		*	Entrepôt
		X	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2

Pour la zones Nx

Destinations des constructions		Sous-destinations	
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole
X	Habitation	X	Logement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail
		X	Commerce de gros
		X	Hébergement hôtelier et touristique
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement
		X	Salles d'art et de spectacles
		X	Autres équipements recevant du public
*	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie
		X	Centre de congrès et d'exposition
		*	Entrepot
		*	Bureau

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

\* Destinations des constructions et sous-destinations soumises à condition à l'article 1.2

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 ;
- La création de parc photovoltaïque au sol.

**ARTICLE N 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs NL, NLa, Nx et Ngv :

- 1) Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être le cas échéant compatibles avec la proximité des habitations existantes.
- 2) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 30% d'emprise au sol tout en ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup> supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
  - Ainsi que la création d'une seule annexe à l'habitation dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> tout en respectant une distance de 20m maximum par rapport à la construction principale, à la date d'approbation du PLU.
  - Et la création d'un abri de jardin dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et limitée à une hauteur ne pouvant pas dépasser 2,50 m à la date d'approbation du PLU.
- 3) La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées à l'article 2.1 du présent règlement.
- 4) Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants repérées au règlement graphique au titre du L151-11 et du L151-19 vers le logement et l'hébergement hôtelier et touristique dans la mesure où le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu permette leur mise en valeur. Le changement de destination est encadré par le Chapitre 6 du titre V.
- 5) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition

qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur NL:

- 6) Sous réserve d'être compatible avec la qualité paysagère du site : les constructions répondant à la sous-destination suivante : les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- 7) L'aménagement et l'extension des constructions existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être liée à une activité de restauration, une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un entrepôt ou un équipement sportif.

Dans le secteur NLa uniquement :

- 8) Sous réserve d'être compatible avec la qualité paysagère du site : les constructions répondant à la sous-destination suivante : les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- 9) Les installations et aménagements liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité en place (exemple : stationnement) ;
- 10) L'aménagement et l'extension des constructions existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à condition d'être liée à une activité de restauration, de logement de type gardiennage ou une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements sportifs ou d'entrepôt.

Dans le secteur Nx uniquement :

- 11) Sous réserve d'être compatible avec la qualité paysagère du site : l'aménagement et l'extension des activités existantes vers les sous-destinations suivantes : artisanat et commerces de détail, commerce de gros, bureau, industrie et entrepôt et dans la limite de 30% d'emprise au sol sans dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- 12) Les entrepôts liés et nécessaires aux activités présentes sur la zone à condition que leur perceptibilité depuis les abords de la zone soit limitée.

Dans le secteur Ngv uniquement

- 13) Sous réserve d'être compatible avec la qualité paysagère du site : les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les installations et aménagements liés et nécessaires à cette occupation.

**ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

## SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1 – Règle générale :

*Vis-à-vis des voies et emprises publiques*, les constructions devront s'implanter en observant :

- Un retrait minimum de 75 mètres des voies classes à grande circulation. Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitations agricoles,
  - aux réseaux d'intérêt public.
  - à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Un retrait de 10 mètres de l'alignement des routes départementales sauf pour les bâtiments agricoles ;
- Un retrait de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Ce retrait ne s'applique pas :
  - à la restauration et/ou reconstruction d'un ancien bâtiment d'implantation différente. Pour les reconstructions, toute saillie sur la voie publique est interdite.
  - aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
  - aux constructions agricoles,
  - lorsqu'il existe, sur les parcelles voisines, des constructions implantées à une distance inférieure à celles édictées ci-dessus. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
  - lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
  - à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

*Par rapport aux voies et emprises publiques*, les constructions doivent être édifiées, soit en limite séparative, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite.

#### Pour les constructions à usage agricole et forestier

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des dépassemens peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à cette activité ou dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

L'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, tout en ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup> supplémentaires. La création d'une seule annexe à l'habitation est autorisée dans la limite de l'augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, tout en respectant une distance de 20 m maximum par rapport à la construction principale. La création d'un abri de jardin est limitée à 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à une hauteur ne pouvant dépasser 2,50 m et à une distance également équivalente à 20 m maximum par rapport à la construction principale.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 mètres au faîte pour les constructions principales et leurs annexes accolées et 3 mètres à l'égout pour les annexes non accolées à l'habitation.

*Dans le secteur NLa uniquement*, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

### **Pour les autres constructions**

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de recul au moins égale à un mètre, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

*Dans les secteurs NL et NLa uniquement*, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

*Dans le secteur Nx*, l'emprise au sol est limitée à une augmentation maximale de 30% et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

## **2 – Dispositions alternatives :**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou planter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain ; Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques en autorisant notamment les débords sur la voie.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies publiques :

- une des limites est choisie comme limite de référence ;

- les autres limites sont considérées au choix comme des limites sur l'emprise publique ou des limites séparatives ;
- les limites donnant sur une voie départementale sont toujours considérées comme limite sur l'emprise publique.

## ARTICLE N° 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre ou détournés de leur utilisation traditionnelle (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, décors de moellons traités en enduits, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

### 1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

#### Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,

- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

#### Volumes

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

#### Aspect des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants. Les enduits à relief trop accusé (type tyrolien par exemple) sont interdits ;
- Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin de limiter les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant ;
- Les parements en pierre à taille éclatée et les bardages en bois vernis sont interdits ;
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... Une couleur foncée pourra être admise pour les portes d'entrée. Sont interdites les menuiseries de couleur blanc pur.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

**Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**, la teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocre selon la dominante locale. Les enduits blancs purs sont interdits ;

**Pour les constructions à usage agricole et forestier**, les couleurs sombres sont autorisées (gris anthracite...) dans un souci d'intégration optimale du bâtiment à son environnement.

## 2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

#### Dans l'ensemble de la zone N

Les toitures doivent respecter le style traditionnel régional tant par la forme que dans la teinte traditionnelle des matériaux. La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures doivent être à deux pans. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Les toitures devront être composées:

- d'ardoises naturelles ou artificielles de forme rectangulaire (pose losangée interdite). Dans le cas de l'utilisation d'ardoises artificielles, elles devront être de même teinte que l'ardoise naturelle et teintées dans la masse de façon à garantir son aspect dans la durée.
- de tuiles plates de pays naturelles ou d'aspect identique (70 à 75 au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- De matériaux transparents pour les vérandas uniquement. La couverture en panneaux ondulés de toute nature est interdite pour les vérandas.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

#### *Les lucarnes*

D'une manière générale, les lucarnes doivent être par leur proportion, leur nombre et leur aspect, en harmonie avec les toitures environnantes. Elles doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes, avec ou sans fronton.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Sont interdites, les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien-assis ».

#### *Les ouvertures en façade et sur les toitures*

Les ouvertures, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Elles doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf œil de bœuf, baies vitrées et portes de garages).

Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale (œil de bœuf, baie vitrée, linteaux arrondis...).

Dans les secteurs Nx, NL et NLa uniquement :

Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec l'environnement immédiat.

Dans le cas de l'utilisation de matériaux métalliques, ils devront être traités afin d'éliminer tout effet de brillance.

**3 – Interventions sur le bâti ancien**

Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments à protéger pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 et du L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 6 du titre V du présent règlement.

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

**4 – Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur.

## 5 – Clôtures

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

### Pour les maisons à usage d'habitation et leurs annexes :

Si le constructeur estime indispensable l'édition d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2,00 mètres, y compris le mur-bahut, si elle en comporte un.

En cas de continuité minérale, la clôture peut être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels ils se raccordent.

Sont interdits, lorsqu'ils sont en limite ou visibles depuis l'espace public :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, agglomérés de ciment...)
- Les plaques et poteaux ciment,
- Les tubes métalliques,
- Le PVC de couleur « blanc pur ».

Dans le cas de l'utilisation de métal destiné à être peint, il devra préalablement être traité anti-rouille.

Les clôtures des constructions à usage agricole ou forestier ne sont pas concernées par les règles propres aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

## ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

### 2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

L'aménagement des espaces libres veillera à la diversification des essences, l'utilisation d'essences locales et la limitation des espèces présentant un pouvoir allergisant (bouleau, cyprés, noisetier, platane, chêne,...).

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Des écrans ou alignement plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.

### 3 – Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

#### Eléments végétaux à protéger ou à créer et les bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d’arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l’article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l’exception des cas suivants :

- L’abattage d’un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu’il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d’une haie ou d’un alignement est autorisée pour la création d’un accès indispensable à une parcelle ou l’aménagement d’un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l’objet a minima d’une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s’ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l’élément. Les opérations courantes d’entretien ne sont pas concernées.

### 4 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l’urbanisme

#### Etangs, plans d’eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu’ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d’estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu’elle ne peut être évitée, fera l’objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

#### Protection des abords de cours d’eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d’eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s’applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonneries, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d’eau ou de l’espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l’eau
- Les équipements et aménagements publics ou d’intérêt collectif.

**ARTICLE N 2.4 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

### ARTICLE N 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1 – Accès :

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

#### 2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Les voies nouvelles doivent également respecter cette disposition et s'intégrer dans la hiérarchie de la trame viaire existante, notamment en termes de gabarit.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie.

#### 3 - Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

### ARTICLE N 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Conditions de desserte par les réseaux publics

##### Alimentation en eau potable

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

En l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnection efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

#### Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, soit assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC , le cas échéant.

#### Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.

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

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

## **2. Assainissement - Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Leur utilisation doit se faire conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :

- 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 éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

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

### **3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE V –  
DISPOSITIONS  
PRECISANT DES  
ELEMENTS PARTICULIERS  
DU REGLEMENT DES  
DIFFERENTES ZONES**

# CHAPITRE N°1 : DEFINITIONS

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines.

**Annexe** : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

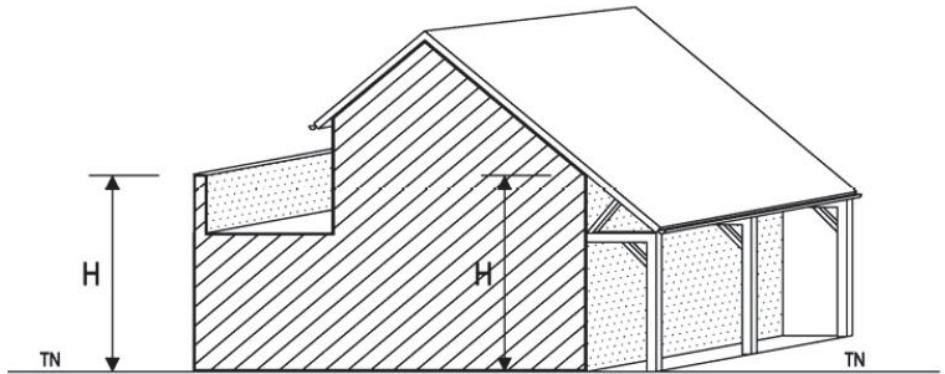
**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Faîte** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

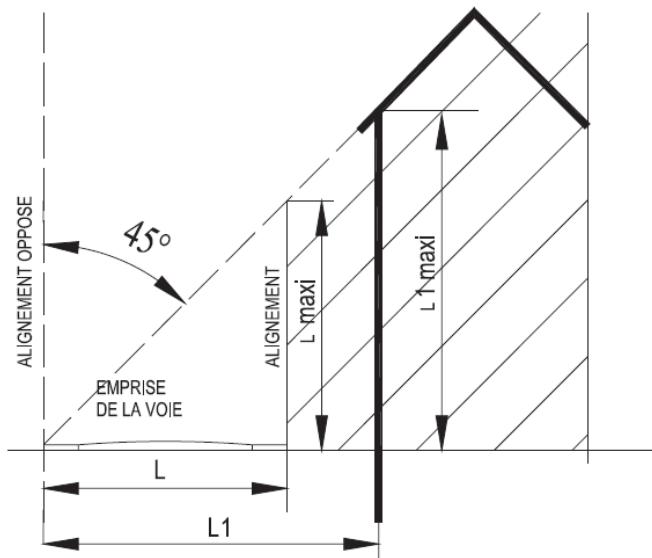
**Hauteur absolue** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction (faîte). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes.

**Hauteur de façade** : la hauteur de façade est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère).



**Hauteur maximale** : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

**Hauteur relative** : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.



**Limite séparative** : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Parement** : matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon** : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction** : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Surface de plancher** : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.

## CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 2.4 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT :</b>	
Constructions individuelles à usage d'habitation hors opération d'ensemble (un seul logement par construction)	1 place pour les constructions de moins de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places au-delà, dans la zone UA. 2 places pour toutes nouvelles constructions dans les autres zones. Dans le cas de constructions neuves, une place au moins devra être couverte et non close.
Opérations d'ensemble à usage d'habitation, groupes d'habitations, constructions collectives à usage d'habitations	2 places par logement <u>ou</u> 1 place par tranche commencée de 80m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à une par logement.
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher minimum
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>EQUIPEMENTS PUBLICS RECEVANT DU PUBLIC / CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :</b>	
	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.

**ACTIVITES :**

Etablissement industriel ou artisanal, Entrepôt	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
Commerce, construction à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtel, restaurant	1 place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Camping, aire d'accueil des gens du voyage	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

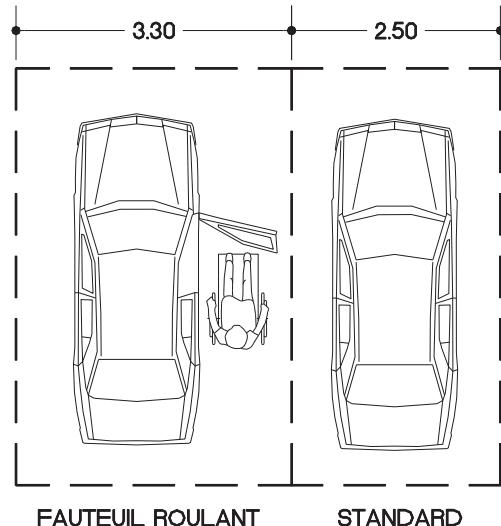
INSTALLATIONS NEUVES  
OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

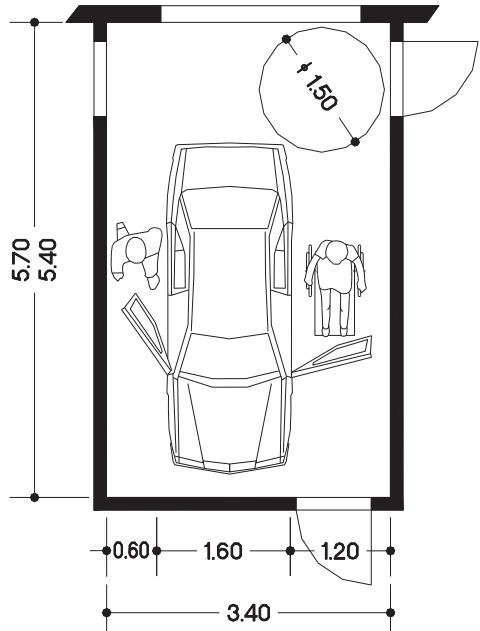


INSTALLATIONS EXISTANTES  
OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION  
COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.



Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres.

## CHAPITRE N°3 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économies en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
	Les espaces extérieurs dans les aménagements		Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voire, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes). Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités. Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.

		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.
Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.	
		Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.	
	Maîtrise des consommations d'électricité	Limitier les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.	
	Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.	
Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.	
		Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables	
BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieures pour tendre vers un confort d'été).
	Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.	
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

## CHAPITRE N°4: ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CU

### Eléments et secteurs paysagers protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

#### Eléments végétaux et bois à préserver

Les arbres, haies, alignements d'arbres et bois protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

### Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

#### Etangs, plans d'eau et autres zones humides identifiées

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

#### Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

*Zone de protection des captages*

En secteur de zone de protection des captages annexes en tant que servitude au PLU, toutes les constructions sont interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol sauf ceux édictés au sein des arrêtés préfectoraux annexés au PLU :

- Périmètre de protection du forage de « Bellevue » : Arrêté préfectoral de DUP du 22 mars 2001

## CHAPITRE N°5 : NOYAU HISTORIQUE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le noyau historique du bourg de Neuillé-Pont-Pierre, présentant un intérêt architectural et patrimonial, bénéficie, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un élément bâti est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

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

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Il est recommandé d'associer au plus tôt l'Architecte des Bâtiments de France aux éventuels projets de reconversion portant sur ces ensembles bâties.

# CHAPITRE N°6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19

*Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A et N du PLU dans les conditions définies ci-après.*

## LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

## COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non lié à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

## **COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU HABITE**

Le changement de destination vers une vocation nouvelle entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- D'impact environnemental potentiel lié aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible.
- De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager.

## **QUALITE ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTERISTIQUES**

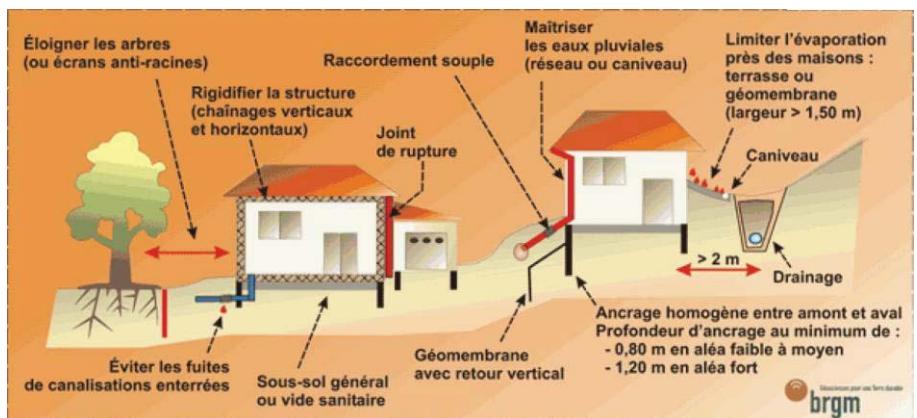
Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

## CHAPITRE N°7 : RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT- GONFLEMENT

*La commune de Neuillé-Pont-Pierre est sujette à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.*

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



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

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

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

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

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

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

Source : BRGM / [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) / juillet 2013

## CHAPITRE N°8: DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES

### **INFRASTRUCTURES TERRESTRES BRUYANTES**

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

L'A 28 fait l'objet d'un classement de catégorie 2, engendrant une bande de protection de 250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

### **ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION**

En dehors des espaces urbanisés du bourg et du hameau de Vallières, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A28 et de 75 m de part et d'autre de la RD 938 et de la RD 766.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- aux secteurs ayant fait l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, des règles différentes compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.