

Commune de **ARCHIGNY**

Plan Local d'Urbanisme

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE



86 210 ARCHIGNY



4.1- Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 30 juin 2025
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Châtellerault ,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 30-06-2025

APPROUVÉ LE : (à remplir à l'approbation)

Dossier 22048611
26/05/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Commune de

ARCHIGNY

Plan Local d'Urbanisme

4.1- Règlement écrit

Version	Date	Description
4.1- Règlement écrit	26/05/2025	

CHAPITRE 1. LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES ..8

1.1	Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU	9
1.1.1	Adaptations mineures.....	9
1.1.2	Demande de permis de démolir	9
1.1.3	Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels.....	10
1.1.4	Défrichements des terrains boisés non classés	11
1.1.5	Patrimoine archéologique	11
1.2	Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones	13
1.2.1	Dispositions relatives aux divisions foncières.....	13
1.2.2	Réalisation d'aires de stationnement	14
1.2.3	Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées	20
1.2.4	Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux	20
1.3	Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique	24
1.3.1	Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.....	24
1.3.2	Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.....	24
1.3.3	Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	24
1.3.4	Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	25
1.3.5	Mares et plans d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	26
1.3.6	Espace boisé protégé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme	26
1.3.7	Espace boisé classé au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme	27
1.3.8	Éléments du patrimoine bâti et quartiers et îlots à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	28
1.3.9	Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	29

CHAPITRE 2. LA ZONE URBAINE..... 31

2.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	32
2.1.1	Destinations et sous-destinations.....	32
2.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	34
2.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	34
2.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	35
2.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	35
2.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
2.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	44
2.2.4	Stationnement	45
2.3	Équipements et réseaux.....	45

CHAPITRE 3. LA ZONE A URBANISER 46

3.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	47
3.1.1	Destinations et sous-destinations.....	47
3.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	49
3.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	49
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	50
3.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	50
3.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
3.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	57
3.2.4	Stationnement	57
3.3	Équipements et réseaux.....	57

CHAPITRE 4. LA ZONE AGRICOLE 58

4.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	60
-----	--	----

4.1.1	Destinations et sous-destinations.....	60
4.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	62
4.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	62
4.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	63
4.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	63
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	67
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	71
4.2.4	Stationnement	71
4.3	Equipements et réseaux	71
CHAPITRE 5.	LA ZONE NATURELLE	72
5.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	74
5.1.1	Destinations et sous-destinations.....	74
5.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	75
5.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale	75
5.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	76
5.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	76
5.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
5.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	85
5.2.4	Stationnement	85
5.3	Equipements et réseaux	85
CHAPITRE 6.	ANNEXES	86

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACCES :

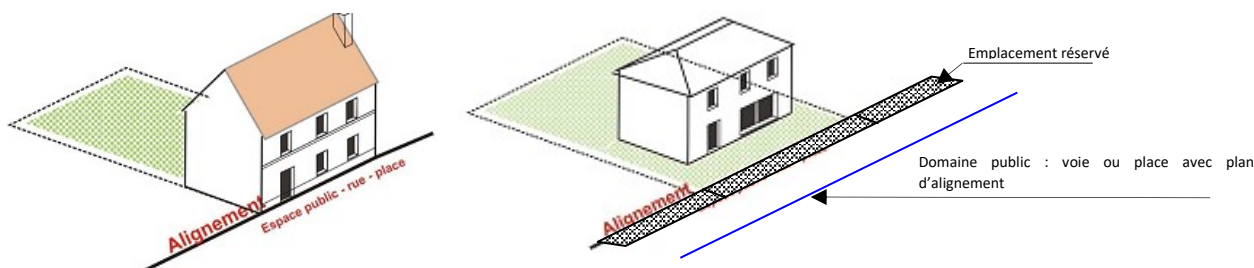
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE :

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

CONSTRUCTION :

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des constructions à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Elévation du sol par remblai

EXTENSION :

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

FAÇADE :

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

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR :

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

LIMITE SEPARATIVE :

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

REHABILITATION :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RUINE :

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige...) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

SECOND VOLUME :

Un second volume est par définition d'un volume inférieur au volume principal : emprise au sol inférieure au volume principal. Dans le cas d'une implantation du bâti en L, le second volume correspond à la plus petite longueur de façade. Le second volume correspond à la longueur de façade la moins importante en cas de division de façade.

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

VOIE :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...)

UNITE DE BOISEMENT :

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

Chapitre 1. Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones

1.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.1.1.1 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152- 6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU), sous la condition de l'obtention d'une autorisation et que cela n'entrave pas l'accessibilité et la sécurité ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

1.1.2 Demande de permis de démolir

En application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L 151-19](#) ou de l'article [L 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

1.1.3 Dispositions applicables dans les zones exposées à des risques naturels

Il est rappelé que l'état de la connaissance des risques naturels concernant le territoire figure dans le Rapport de Présentation.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales pour des raisons de salubrité et de sécurité publique.

1.1.3.1 Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

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

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter les obligations et les normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques.

L'article L132-5 du code de la construction et de l'habitation précise qu'« *En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.* » Les articles L132-6 à L132-9 précise les modalités de l'étude géotechnique à fournir.

1.1.3.2 Risque sismique

Dans les zones de sismicité faibles (zone 3), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extensions sur l'existant, pour les bâtiments de catégories II à V (décret 2023-1173 du 12 décembre 2023).

1.1.3.3 Risque inondation

La commune est concernée par une zone inondable identifiée à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Ozon de chevenelles. Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure.

1.1.4 Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, *« est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. »*

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que *« nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. »* L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

L'arrêté préfectoral 2005/DDAF/SFEE/n°68 du 3 février 2005 précise que tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un boisement d'une superficie égale ou supérieure à 1 ha est soumis à autorisation administrative.

1.1.5 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.. »*

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

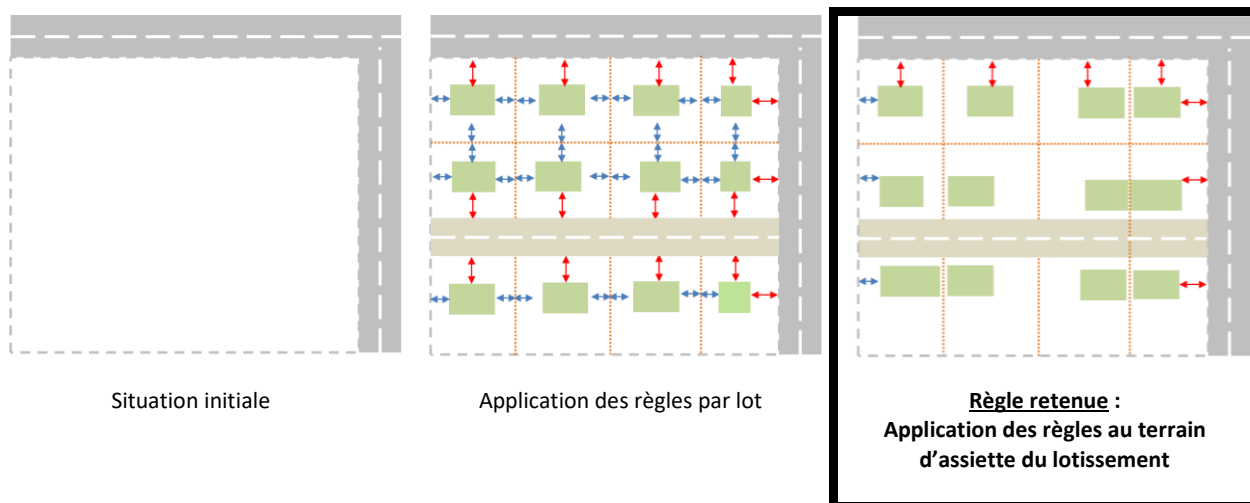
1.2 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones

1.2.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, le règlement écrit et graphique du PLU en matière d'implantation sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



Légende



Limite de l'unité foncière



Voies publiques



Marge de recul de X mètres par rapport aux limites séparatives



Marge de recul de Y mètres par rapport aux voies publiques



Nouvelle voie créée



Nouvelle construction



Nouvelle division parcellaire

1.2.2 Réalisation d'aires de stationnement

1.2.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

■ Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

En dehors de la zone Ua, lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Dans la zone Ua, lors de changement de destination et les travaux de réhabilitation et/ou division de logements, aucune place de stationnement n'est exigée, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, y compris, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

■ Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

1.2.2.2 Stationnement des véhicules

■ Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

■ Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	• Pour un logement jusqu'à 60 m² de surface de plancher = 1 place de stationnement minimum • Pour les logements de plus 60 m² de surface de plancher = 2 places de stationnement minimum
	Les places invités sont encouragées.
	Il est exigé une place supplémentaire accessible depuis l'espace ouvert au public pour 3 logements.
Pour les autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;

- des besoins en salariés ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Dans le cadre d'implantation d'un ou plusieurs :

- commerces et activités de service ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

à proximité immédiate de bâtiments répondant aux destinations précédentes et disposant d'une aire de stationnement, il est recommandé de mutualiser les aires de stationnement existantes, si leur capacité le permet.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme**

Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- Article L151-36 du Code de l'Urbanisme

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

1.2.2.3 Stationnement des vélos

■ Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

- Article L113-18 du CCH :

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

■ Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement des vélos doit être couvert et aisément accessible. Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et clos, situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

■ Règle quantitative

Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

1.2.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Un pourcentage d'espace vert est imposé à la parcelle. Les bassins naturels et plans d'eau (hors piscines) entrent dans le champ des espaces verts.

Zones du PLU	Pourcentage d'espaces verts à la parcelle
Zones Urbanisées	
Ua	Pas de coefficient mais il sera nécessaire de limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et faciliter le développement d'espaces verts
Ub	30%
Zones à urbaniser	
1AU	40%

1.2.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

1.2.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés, avec une largeur minimum de 4 mètres.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

■ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

1.2.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux ou communaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département ou de la commune.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Les exutoires sont soumis à l'autorisation du maire.

■ Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute

nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction (voiries, parkings et toitures) feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible à l'échelle de l'unité foncière, les eaux pluviales seront rejetées vers les eaux superficielles (réseau de fossés, cours d'eau). Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

A défaut de recommandations ou prescriptions contraires inscrites dans le schéma directeur des eaux pluviales, le débit de fuite maximal sera de 3L/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

■ Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines feront l'objet d'une infiltration à la parcelle. Dans le cas où l'infiltration s'avérerait impossible, sur justification, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de possibilité d'extension de ce réseau, et si l'infiltration n'est pas possible à l'échelle de l'unité foncière, les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront rejetées vers les eaux superficielles. Les eaux de vidange ou de débordement des piscines feront l'objet d'une neutralisation des excès de produits de traitement avant leur rejet dans le milieu naturel.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

■ Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur/aménageur.

1.2.4.3 Dispositions relatives aux murs en pierre existants

Les murs en pierre existants, en bon état doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de sécurité. Les finitions du percement créé devront être l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre).

La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé...) et devra respecter les hauteurs règlementées.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur. La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers...).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaing ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si, l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur.

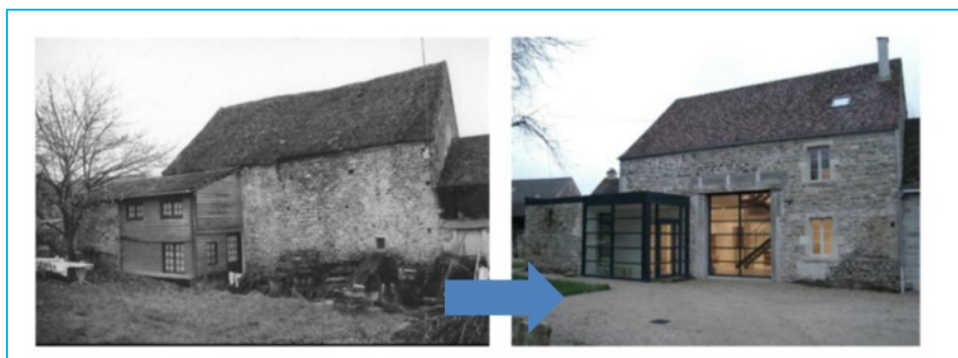
En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

1.3 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

1.3.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être **compatibles** avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

1.3.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme



Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

1.3.3 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir l'inventaire zones humides réalisé en 2023 sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - la sécurité des personnes ;
 - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

1.3.4 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

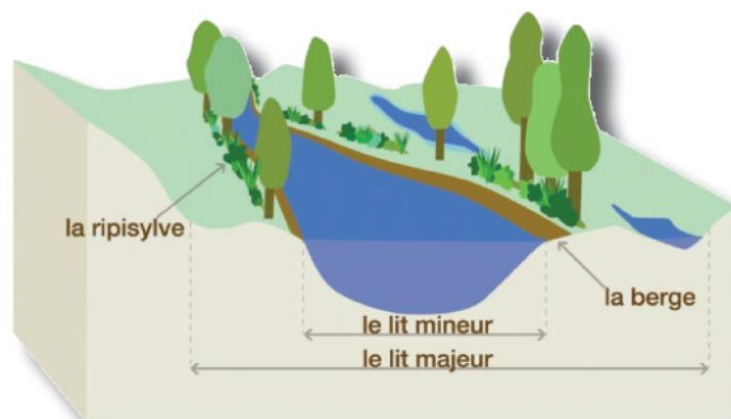


Schéma d'une berge et sa ripisylve (source : SAGE des Deux Morin)

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les extensions dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Ces extensions ne devront pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge.
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

1.3.5 Mares et plans d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares et plans d'eau identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Cependant pour des raisons de fonctionnalité hydraulique, écologiques ou de risque sanitaire, ces mares et plans peuvent être reconfigurés ou supprimés sous réserve d'une autorisation de la mairie.

De façon exceptionnelle, certains plans d'eau pourront être effacés dès lors qu'ils portent atteinte à la sécurité ou au bon fonctionnement des cours d'eau.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres des bords des points d'eau identifiés au plan de zonage.

1.3.6 Espace boisé protégé au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou

volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Le défrichement des boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme est strictement interdit. Les coupes et abattages d'arbres ponctuels peuvent être autorisés, notamment pour l'entretien des boisements et la valorisation sylvicole. Ces coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Les coupes sont limitées à 1000 m² par unité de boisement (parcelles boisées continues appartenant à un même propriétaire) et par an. Des coupes supplémentaires pourront être admises dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (implantation d'énergies renouvelables, réalisation de voiries...) qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- Exploitation du massif forestier encadré un Plan de Gestion Forestier.

La diversité des essences de reboisement doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.

La suppression – accidentelle ou intentionnelle – d'un boisement protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site, d'une surface au moins équivalente.

Des constructions, installations et aménagements légers peuvent être autorisés au sein des boisements identifiés aux conditions cumulatives suivantes :

- servir un projet ayant un caractère d'intérêt public
- préserver les sujets majeurs existants
- limiter l'impact du projet sur la végétation existante, c'est à dire notamment, de respecter leur houppier, leur système racinaire, mais aussi le sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant)
- conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public

1.3.7 Espace boisé classé au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, arbres isolés, des haies ou réseaux de haies.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

1.3.8 Eléments du patrimoine bâti et quartiers et îlots à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Cette prescription regroupe les secteurs protégés et les bâtis identifiés.

Au sein des ensembles bâtis et quartiers identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du quartier/ilôt.
- Les nouveaux bâtiments de moins de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.
- Les nouvelles extensions des bâtiments existants de moins de 60 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.
- Les arbres de hautes tiges doivent être préservés. Leur abattage n'est autorisé que pour :
 - o Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
 - o Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).

Les éléments bâtis doivent être maintenus et préservés de tous travaux, aménagements de nature à modifier leur caractère. Les travaux ou aménagements autorisés portant sur ces éléments identifiés ainsi que les éventuelles extensions sur ces constructions doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leur dispositif constructif, de leur qualité architecturale, urbaine et paysagère des éléments du patrimoine de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existant dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Pour les éléments non bâtis (calvaires, croix, etc.) : ces derniers pourront être déplacés à proximité de leur emplacement d'origine pour des motifs de sécurité routière.

1.3.9 Haies ou alignements d'arbres protégés au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies et alignements d'arbres identifiés seront globalement préservés et complétés pour préserver ou restaurer ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères. L'exploitation de ces derniers reste possible sous réserve de ne pas conduire à la disparition du boisement. Ainsi le dessouchage est interdit sauf pour des raisons sanitaires ou de risque. Les haies qui sont identifiées sur le règlement graphique ne pourront être déplacées que si cela est nécessaire à l'élargissement d'une voie, la création d'un accès ou l'aménagement agricole. A partir de 5 mètres de linéaire arraché, un linéaire au moins équivalent au linéaire supprimé sera replanté en recul ou à proximité, dans le respect de l'objectif ci-dessus. Pour les haies anciennes (10 ans et plus) le linéaire arraché devra être compensé à hauteur de 200%. La suppression d'une section limitée de haie sera autorisée pour la création d'un accès ponctuel ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

Les talus et fossés qui doublent les haies en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

1.3.10 Éléments du patrimoine naturel surfaciques ou ponctuels à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Cette catégorie recense plusieurs éléments de patrimoine naturel participant aux fonctionnalités écologiques du territoire, et à la richesse naturelle (arbres isolés, brande, broussailles, pelouse sèche, buisson, coteaux calcaires...).

Ces éléments doivent être préservés au mieux. Des travaux d'entretien peuvent être réalisés mais ne doivent pas altérer la fonction écologique de l'élément quel qu'il soit.

1.3.11 Arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

La commune recense quelques arbres remarquables sur son territoire. Ces arbres doivent être conservés. Leur disparition pourra être justifiée par des motifs d'ordre sanitaire ou de sécurité publique.

1.3.12 Espaces verts urbains à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein de ces secteurs les nouvelles constructions supérieures à 10 m² sont interdites. Les extensions des habitations existantes sont possibles. Les annexes, qui doivent être inférieures à 10 m² doivent être implantées à maximum 10 m de la construction principale.

1.3.13 Continuités écologiques urbaines à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein de ce secteur, seuls les aménagements visant à la préservation des continuités écologiques sont autorisés. Toutes les constructions sont interdites.

.

Chapitre 2. La zone urbaine

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en 2 secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et sous forme d'étalement linéaire le long des axes routiers. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

2.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua	Ub
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✗
	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	✓	✓
Équipements 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	✓	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	salles d'art et de spectacles	✓	✓
	équipements sportifs	✓	✓
	autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓ *	✓ *
	* Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.		
	entrepôt	✓ *	✓ *
	* Sont admises les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.		
	bureau	✓	✓
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗

2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1 Emprise au sol

Non règlementée

2.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

■ En secteur Ua

La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage

■ En secteur Ub

La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

2.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

■ En secteur Ua

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et/ou emprises publiques,
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines, dans ce cas, l'alignement devra être reconstitué par l'implantation d'une annexe avec un mur plein ou d'un mur de clôture de minimum 1,80 m de hauteur.

- Soit en retrait de l'alignement, sous réserve qu'au moins un bâtiment avec un mur plein (annexe par exemple) soit implanté à l'alignement et/ ou l'édification d'un mur de clôture à l'alignement de minimum 1,80 m de hauteur.

■ En secteur Ub

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2m;
- Soit à l'alignement des constructions de part et d'autre de la nouvelle construction. Dans ce cas le projet devra rechercher un traitement homogène de l'alignement.

Les équipements publics peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

2.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3,00 m).

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

2.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1 Principes généraux

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les coloris.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

2.2.2.2 Les façades

■ Dans l'ensemble de la zone U :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'un habillage qualitatif ou être dissimulés;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

• Pour les habitations et leurs annexes

Globalement, pour les habitations, on recherchera une harmonie des façades :

- Les percements seront alignés ;
- les façades ne pourront présenter plus de deux aspects et/ou coloris différents.

Les enduits feront référence au ton pierre. Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont peints ton pierre ou lazurés d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Les bardages métalliques sont interdits pour les habitations et leurs annexes supérieures à 20m d'emprise au sol.

• Pour les autres constructions hors habitations :

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

2.2.2.3 Menuiserie et ouverture

En cas de rénovation, les éléments architecturaux devront être préservés dans leur forme et leur aspect (exemple des petits bois, dimensions, matériaux...).

Les fenêtres doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Une harmonisation des percements doit être recherchée pour rythmer la façade de façon cohérente.

Les percements en toitures devront s'intégrer à cette dernière et s'aligner avec les percements existants en façades. Lorsque cela est possible, le percement en pignon sera préféré au percement en toiture.

2.2.2.4 Les toitures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

■ En secteur Ua

- **Pour les habitations et leurs annexes**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être comprise entre 19° et 40°.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise,
- La tuile de couleur terre cuite.

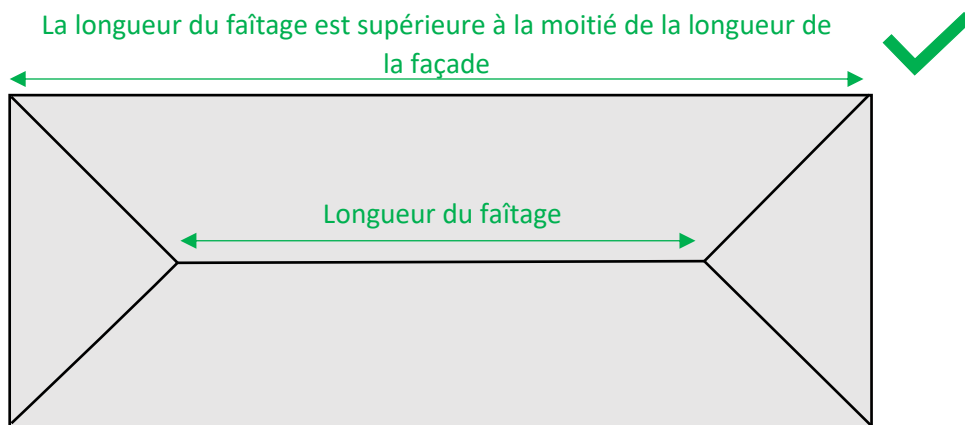
La pose losangée est interdite.

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserve de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

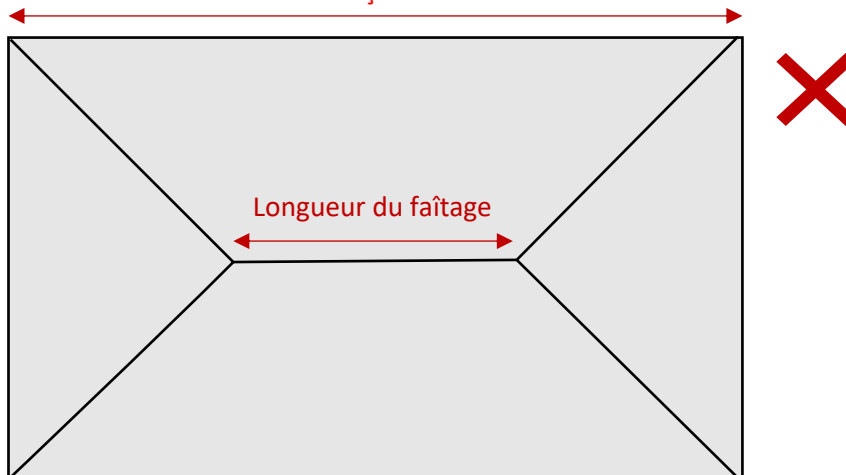
- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

Schéma à valeur réglementaire



La longueur du faîtage est inférieure à la moitié de la longueur de la façade



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.
- **Pour les autres constructions hors habitations :**

Non réglementées

■ En secteur Ub

- **Pour les habitations et leurs annexes**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être comprise entre 19° et 40°.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise,
- La tuile de couleur terre cuite.

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserve de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**
 - Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

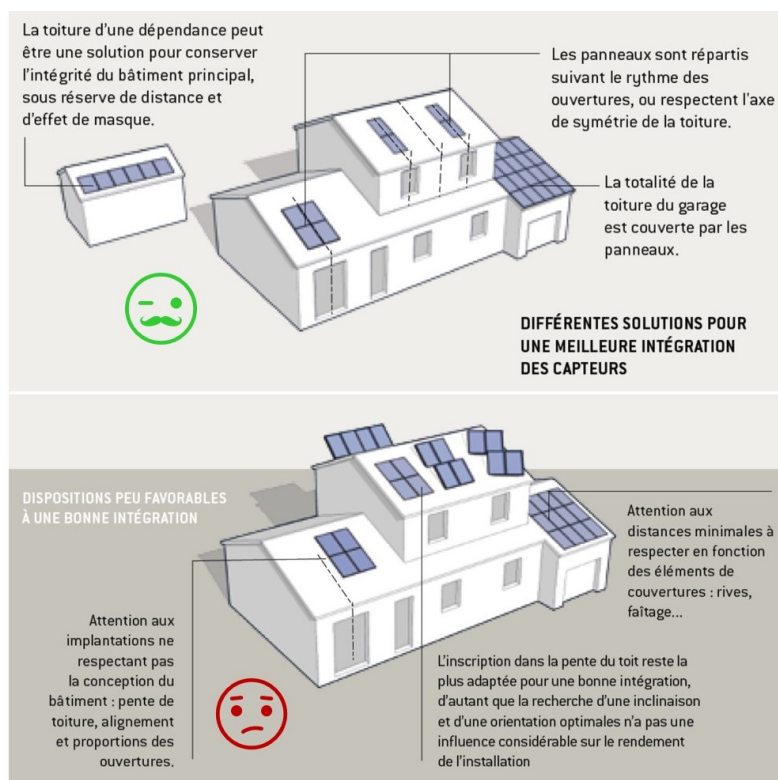
2.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés.

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.

L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage. Les panneaux devront présenter un aspect mat.



2.2.2.6 Clôtures

■ Dans l'ensemble de la zone U :

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

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

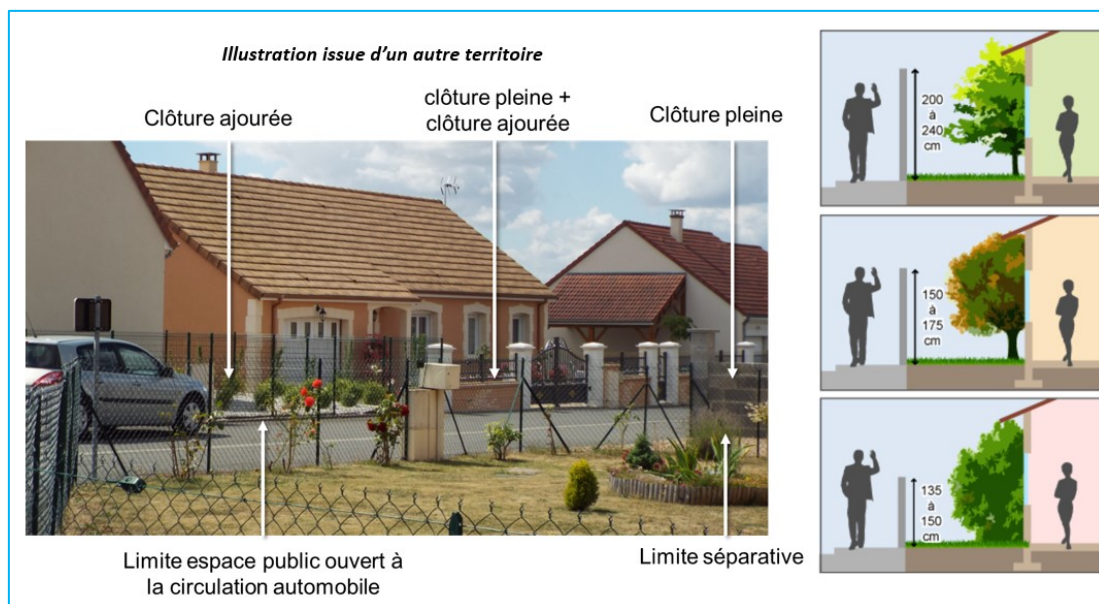
La teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité avec la petite faune.

Les clôtures actuelles peuvent être conservées avec leurs dispositions d'origine.

Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2m.



■ En secteur Ua, les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre conformément à l'article 2.2.1.3



■ En secteur Ub, les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1m50 de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre,
- Soit d'un mur, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive,





- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage



Les clôtures ne dépasseront pas 1m50.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone U :

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

2.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de production d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des constructions autres que celles à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute

construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et, si possible, plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

2.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

2.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 3. La zone à urbaniser

La zone à urbaniser (AU) correspond aux extensions du tissu urbain du bourg dédié à l'habitat

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗
	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	✓
Équipements 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	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	salles d'art et de spectacles	✓
	équipements sportifs	✓
	autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✓ *
	* Sont admises les constructions à usage d'industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.	
	entrepôt	✓ *
	* Sont admises les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.	
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✗

3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée au sein de la zone ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

3.2.1.1 Emprise au sol

Non règlementée

3.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2m,
- Soit à l'alignement des constructions de part et d'autre de la nouvelle construction. Dans ce cas le projet devra rechercher un traitement homogène de l'alignement.

Les équipements publics peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3,00 m).

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 Principes généraux

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les coloris.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

3.2.2.2 Les façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'un habillage qualitatif ou être dissimulés;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

- **Pour les habitations et leurs annexes :**

Globalement, pour les habitations, on recherchera une harmonie des façades :

- Les percements seront alignés ;
- les façades ne pourront présenter plus de deux aspects et/ou coloris différents.

Les enduits feront référence au ton pierre. Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont peints ton pierre ou lazurés d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Les bardages métalliques sont interdits pour les habitations et leurs annexes supérieures à 20 m² d'emprise au sol.

- **Pour les autres constructions hors habitations :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

3.2.2.3 Menuiserie et ouverture

En cas de rénovation, les éléments architecturaux devront être préservés dans leur forme et leur aspect (exemple des petits bois, dimensions, matériaux...).

Les fenêtres doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Une harmonisation des percements doit être recherchée pour rythmer la façade de façon cohérente.

Les percements en toitures devront s'intégrer à cette dernière et s'aligner avec les percements existants en façades. Lorsque cela est possible, le percement en pignon sera préféré au percement en toiture.

3.2.2.4 Les toitures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² d'emprise au sol :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être comprise entre 19° et 40°.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise,
- La tuile de couleur terre cuite.

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserve de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**
 - Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
 - Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.
- **Pour les annexes jusqu'à 20m² d'emprise au sol:**

Non réglementées

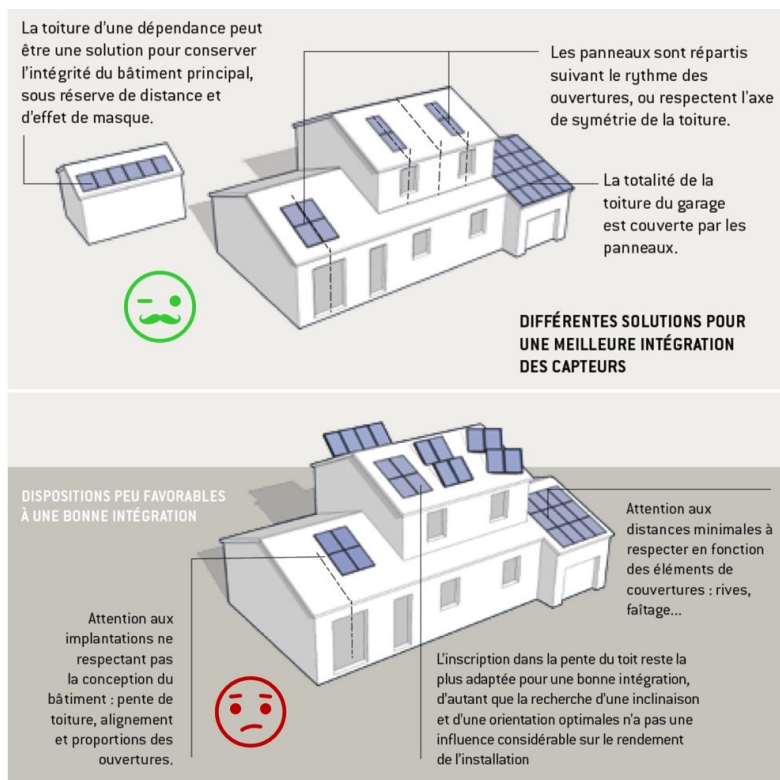
3.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés.

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.

L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin



de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage.

Les panneaux devront présenter un aspect mat.

3.2.2.6 Clôtures

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

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

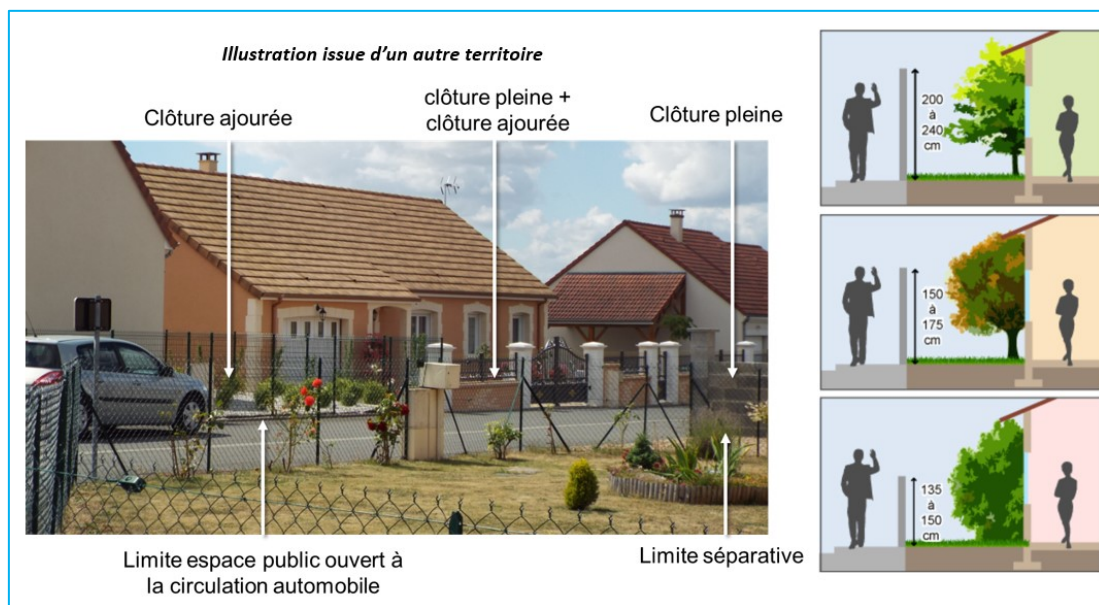
Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

La teinte des grilles et portails doit s'harmoniser avec la façade.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée. Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures doivent conserver une perméabilité avec la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2m.



■ Les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,50m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent ou en pierre,
- Soit d'un mur, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive



- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux éventuellement doublées d'un grillage.



Les clôtures ne dépasseront pas 1m50.

■ Dispositions particulières:

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

3.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et, si possible, plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

3.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 4. La zone agricole

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

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Un sous-secteur est défini afin d'intégrer les objectifs de préservation du patrimoine incluant la Ligne Acadienne et l'Abbaye de l'Etoile = **Ap**

Au sein de la zone A ont été délimité à, titre exceptionnel, deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- Secteur agricole à vocation de loisirs et de tourisme = **AI**
- Secteur agricole à vocation d'activité économique et artisanale = **Ay**

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

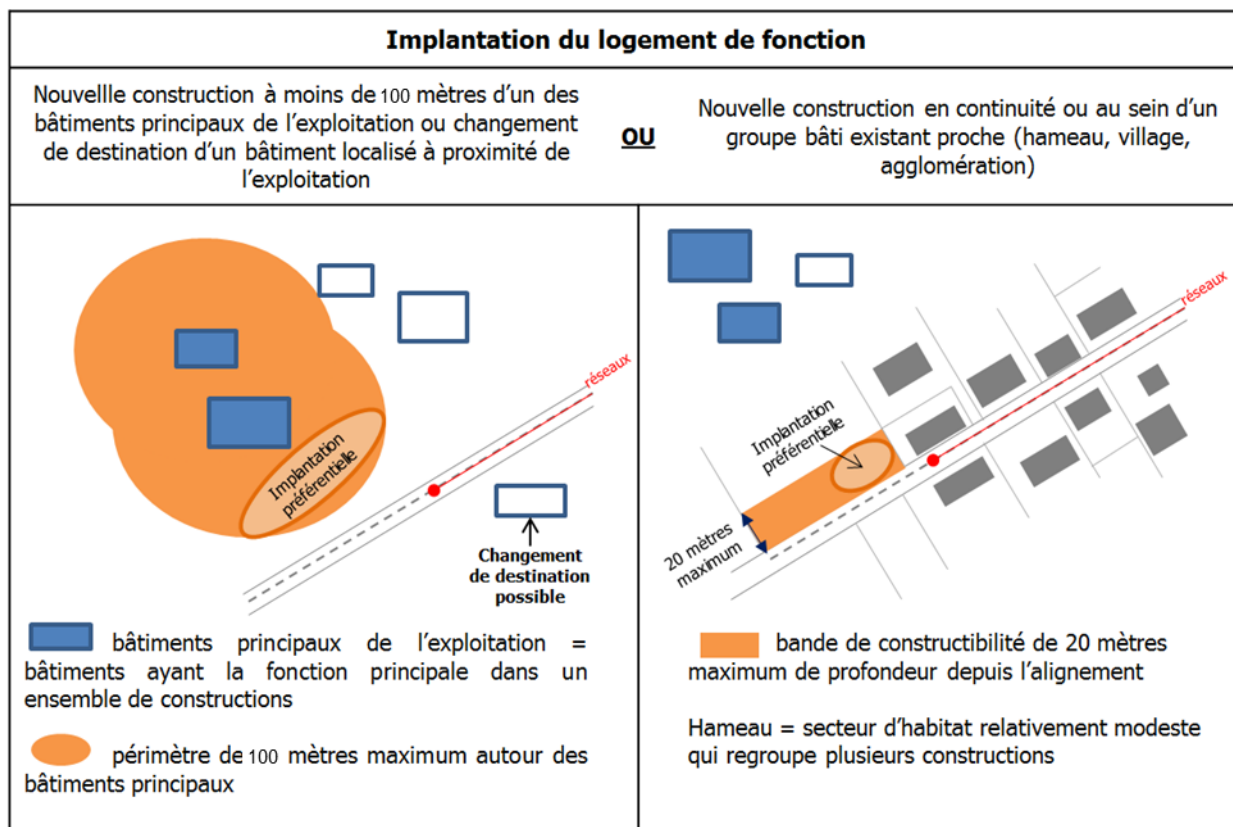
4.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone A (y compris les sous-secteurs) sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, parc photovoltaïque etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les **extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Les **abris pour animaux** (qui ne sont pas en lien avec l'activité agricole) sous réserve de ne pas dépasser 50m² d'emprise au sol et d'être ouverts sur au moins 1 côté ;
- Les **nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L 311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
- Lorsqu'elles sont **liées au siège d'une exploitation agricole, les nouvelles habitations** si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que l'extension d'un bâtiment agricole en habitation nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être liées à des constructions ou des installations d'exploitation agricole existant dans la zone ;

- Être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...) ;
- Qu'elles soient localisées soit :
 - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
 - en changement de destination ;
 - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.



- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

■ En secteur AI

En secteur AI, sont également autorisée les nouvelles constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

■ En secteur Ay

En secteur Ay sont également autorisées les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1 Emprise au sol

■ En zones A et Ap

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes. Ces dernières sont limitées à 80m² d'emprise au sol.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) :

- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol totale de 160 m², sans que la surface initiale de la construction soit doublée,
- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égale de 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de la surface initiale des constructions principales à la date d'approbation du PLU.

■ En zone AI

Dans le secteur AI, les nouvelles constructions (incluant annexes et extensions) ne pourront être supérieures à 500m² d'emprise au sol cumulée.

■ En zone Ay

Dans le secteur Ay, les nouvelles constructions (incluant annexes et extensions) ne pourront être supérieures à 1500m² d'emprise au sol cumulée.

4.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

■ En zones A et Ay

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale est de 10 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale;
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

■ En zone Ap

En tout premier lieu dans cette zone, les nouvelles constructions (incluant les annexes et les extensions) doivent présenter une très bonne insertion paysagère dans cette zone, à défaut elles pourront être refusées.

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale est de 6 mètres au faîtage,
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 4 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

■ En zone AI

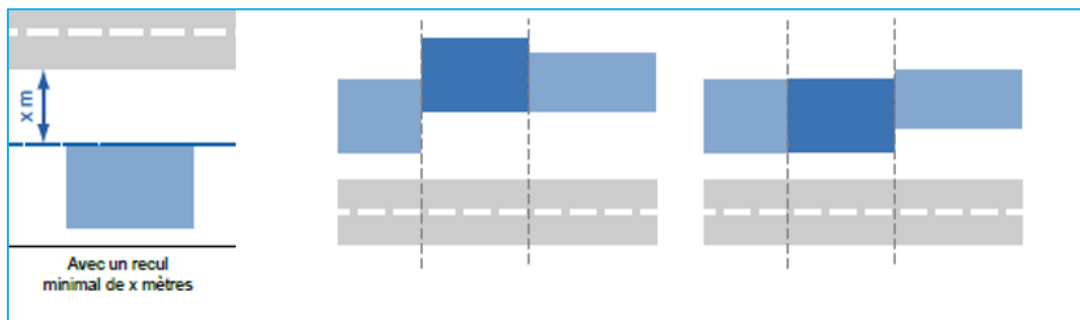
- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale est de 10 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale;
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 5 au faîtage.
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres** au faîtage.

4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

■ En zone A

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.
- A l'alignement ;
- A défaut :
 - – si un alignement est déjà existant et ne respecte pas les règles, la nouvelle construction pourra s'implanter dans ce même alignement ;
 - Si aucun alignement n'est existant, et que les règles ci-dessus ne peuvent être respectées, alors la nouvelle construction pourra s'implanter en cohérence avec les différentes implantations constatées.



Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance au moins égale à 5m.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

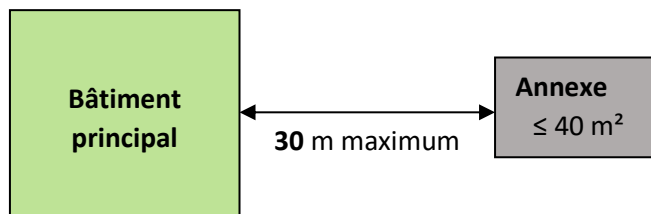
Pour les nouvelles constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :

Dans la zone A, les nouvelles constructions d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de

l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation (y compris les piscines) :

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 30 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.



■ **En secteurs Al et Ay**

La concentration des nouvelles constructions doit être recherchée. Ainsi les nouvelles constructions devront être réalisées dans un rayon de 20 m de la construction principale, sauf impossibilité technique démontrée et justifiée.

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 Principes généraux

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les coloris.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

■ En secteur Ap

En secteur Ap, l'insertion paysagère devra être assurée par tous dispositifs possibles :

- L'implantation ;
- La volumétrie ;
- Les aspects extérieurs ;
- Le paysagement et les plantations...

Ainsi dans ce secteur, des prescriptions complémentaires pourront être demandées.

4.2.2.2 Les façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'un habillage qualitatif ou être dissimulés;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

- **Pour les habitations et leurs annexes :**

Globalement on recherchera une harmonie des façades :

- Les percements seront alignés ;
- les façades ne pourront présenter plus de deux aspects et/ou coloris différents.

Les enduits feront référence au ton pierre. Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont peints ton pierre ou lazurés d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Les bardages métalliques sont interdits pour les habitations et leurs annexes de plus de 20m.

- **Pour les autres constructions hors habitations :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

4.2.2.3 Menuiserie et ouverture

En cas de rénovation, les éléments architecturaux devront être préservés dans leur forme et leur aspect (exemple des petits bois, dimensions, matériaux...).

Les fenêtres doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Une harmonisation des percements doit être recherchée pour rythmer la façade de façon cohérente.

Les percements en toitures devront s'intégrer à cette dernière et s'aligner avec les percements existants en façades. Lorsque cela est possible, le percement en pignon sera préféré au percement en toiture.

4.2.2.4 Les toitures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² d'emprise au sol :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être comprise entre 19° et 40°.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise,
- La tuile de couleur terre cuite.

La pose losangée est interdite.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**
 - Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
 - Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m² d'emprise au sol :**

Les toitures plates sont acceptées.

En cas de toitures deux pentes ou plus, les pentes doivent être comprises entre 19° et 40°.

Les matériaux utilisés devront s'apparenter à ceux de la toiture de la construction principale

- **Pour les autres constructions**

La forme des toitures et les matériaux utilisés devront permettre une bonne insertion de la construction dans son environnement.

4.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

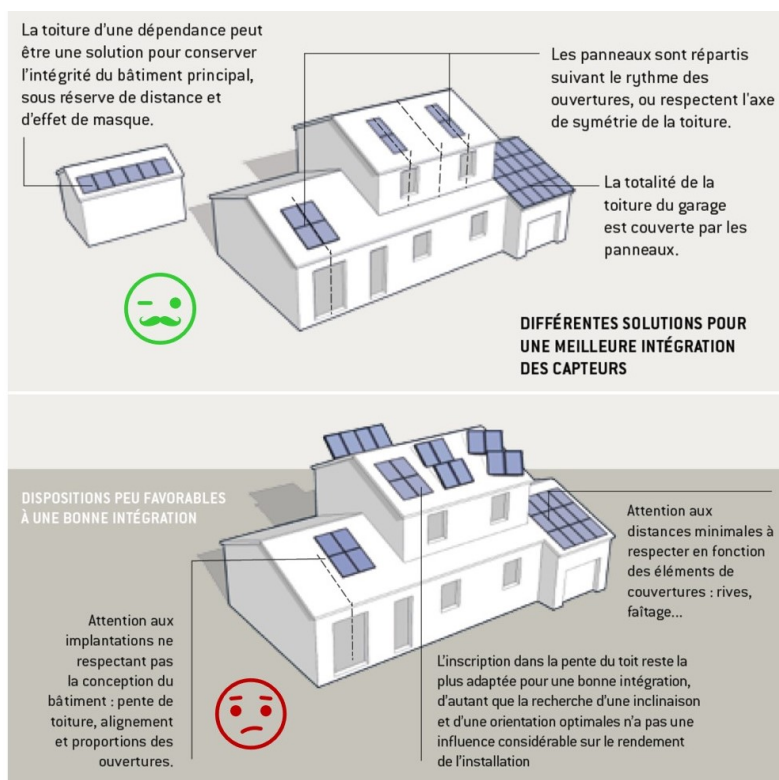
Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés.

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.

L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage.

Les panneaux devront présenter un aspect mat.



4.2.2.6 Clôtures

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

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

De façon générale en secteur agricole on recherchera la végétalisation des clôtures.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone U ou AU, les clôtures doivent conserver une perméabilité avec la petite faune.

Les clôtures ne dépasseront pas 1m80.

■ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone A:

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- La reconstruction ou la rénovation de murs anciens à l'identique (même aspect et même hauteur).
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

4.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des constructions autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et, si possible, plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

4.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

4.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 5. La zone naturelle

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Un sous-secteur Np correspond à la zone naturelle protégée, en cohérence avec la préservation du patrimoine.

Au sein de la zone N ont été délimités à, titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- Secteur naturel de loisirs et de tourisme = NI. Il s'agit des secteurs de La Talbardière, les Prés de la Fontaine et le Château de Marsugeaut
- Secteur naturel de loisirs et de tourisme protégé = Nlp. Il s'agit du secteur de l'Abbaye de l'Etoile.
- Secteur naturel à vocation économique et artisanale = Ne. Il s'agit du secteur de l'ancienne laiterie.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

5.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

■ En zone naturelle et dans ses secteurs

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, parc photovoltaïque etc.) ;
 - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les **extensions des constructions à usage d'habitation existantes**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - l'intégration à l'environnement est respectée ;
 - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve que l'intégration à l'environnement soit respectée et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
- Les **abris pour animaux** sous réserve de ne pas dépasser 50m² d'emprise au sol et d'être ouverts sur au moins 1 côté ;
- Les **nouvelles constructions liées aux exploitations forestières**
- Les **affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

■ En secteurs NI et Nlp

En secteurs NI et Nlp, sont également autorisées les nouvelles constructions à destination d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous condition d'être liées aux activités de loisirs et de tourisme, ou à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

■ En secteur Ne

En secteur Ne sont également autorisées les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars non temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

■ En zones N et Np

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU, et par unité foncière. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes. Ces dernières sont limitées à 80m² d'emprise au sol.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles) :

- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol inférieure à 120 m² à la date d'approbation du PLU, les nouvelles extensions liées à l'habitation ne permettent pas de dépasser une emprise au sol totale de 160 m², sans que la surface initiale de la construction soit doublée.
- Pour les constructions principales à destination d'habitation ayant une emprise au sol supérieure ou égale de 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 30% de la surface initiale des constructions principales à la date d'approbation du PLU.

■ En zone NI

Dans le secteur NI, les nouvelles constructions (incluant annexes et extensions) ne pourront être supérieures à 300 m² d'emprise au sol cumulée.

■ En zone Nlp

Dans le secteur Nlp, les nouvelles constructions (incluant annexes et extensions) ne pourront être supérieures à 1500 m² d'emprise au sol cumulée.

■ En zone Ne

Dans le secteur Ne, les nouvelles constructions (incluant annexes et extensions) ne pourront être supérieures à 300 m² d'emprise au sol cumulée.

5.2.1.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

■ En zones N, NI, Nlp et Ne

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale est de 10 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale;
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 10 mètres au faîtage ;

- La hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 10 mètres** au faîtage.

■ En zone Np

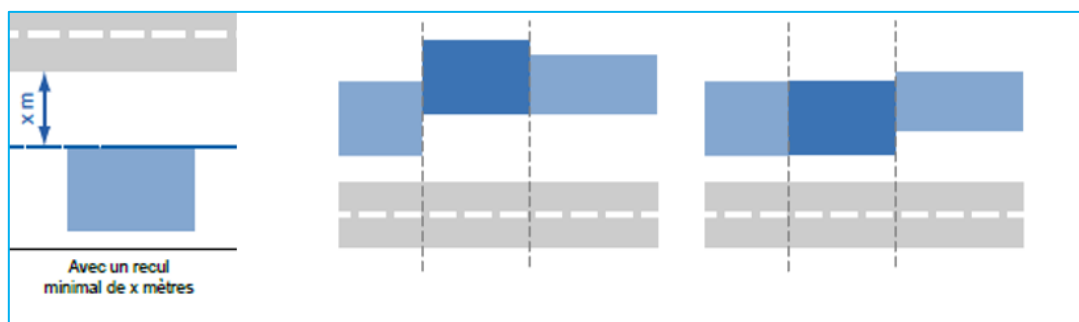
En tout premier lieu dans cette zone, les nouvelles constructions (incluant les annexes et les extensions) doivent présenter une très bonne insertion paysagère dans cette zone, à défaut elles pourront être refusées.

- Dans le cas **d'extension de construction à usage d'habitation**, la hauteur maximale est de 6 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale;
- La hauteur maximale des **annexes à vocation d'habitation** ne peut excéder 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des **nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres** au faîtage.

5.2.1.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, construction nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.
- A l'alignement ;
- A défaut :
 - – si un alignement est déjà existant et ne respecte pas les règles, la nouvelle construction pourra s'implanter dans ce même alignement ;
 - Si aucun alignement n'est existant, et que les règles ci-dessus ne peuvent être respectées, alors la nouvelle construction pourra s'implanter en cohérence avec les différentes implantations constatées.



■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

5.2.1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.

■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- Pour les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

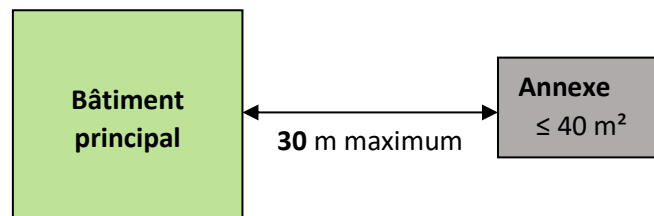
5.2.1.4 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour les nouvelles constructions d'habitation nécessaires aux exploitations forestières :

Dans la zone N, les nouvelles constructions nécessaires aux exploitations forestières (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

Pour les annexes à l'habitation (y compris les piscines):

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 30 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.



■ En secteurs NI, Nlp, Ne

La concentration des nouvelles constructions doit être recherchée. Ainsi les nouvelles constructions devront être réalisées dans un rayon de 20 m de la construction principale, sauf impossibilité technique démontrée et justifiée.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 Principes généraux

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les coloris.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

■ En secteur Np

En secteur Np, l'insertion paysagère devra être assurée par tous dispositifs possibles :

- L'implantation ;
- La volumétrie ;
- Les aspects extérieurs ;
- Le paysagement et les plantations...

Ainsi dans ce secteur, des prescriptions complémentaires pourront être demandées.

5.2.2.2 Les façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'un habillage qualitatif ou être dissimulés;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Dans le cas de matériaux destinés à rester apparents (appareillage de briques, pierre de taille, etc.), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Globalement, pour les habitations, on recherchera une harmonie des façades :

- Les percements seront alignés ;
- les façades ne pourront présenter plus de deux aspects et/ou coloris différents.

Les enduits feront référence au ton pierre. Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés s'ils sont peints ton pierre ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Les bardages métalliques sont interdits pour les habitations et leurs annexes.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m² d'emprise au sol :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant, et les constructions existantes.

- **Pour autres constructions :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

5.2.2.3 Menuiserie et ouverture

En cas de rénovation, les éléments architecturaux devront être préservés dans leur forme et leur aspect (exemple des petits bois, dimensions, matériaux...).

Les fenêtres doivent être majoritairement plus hautes que larges.

Une harmonisation des percements doit être recherchée pour rythmer la façade de façon cohérente.

Les percements en toitures devront s'intégrer à cette dernière et s'aligner avec les percements existants en façades. Lorsque cela est possible, le percement en pignon sera préféré au percement en toiture.

5.2.2.4 Les toitures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m² d'emprise au sol :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être comprise entre 19° et 40°.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

- L'ardoise,
- La tuile de couleur terre cuite.

La pose losangée est interdite.

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserve de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**
 - Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
 - Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m² d'emprise au sol :**

Les toitures plates sont acceptées.

En cas de toitures deux pentes ou plus, les pentes doivent être comprises entre 19° et 40°.

Les matériaux utilisés devront s'apparenter à ceux de la toiture de la construction principale

- **Pour les autres constructions**

La forme des toitures et les matériaux utilisés devront permettre une bonne insertion de la construction dans son environnement.

5.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

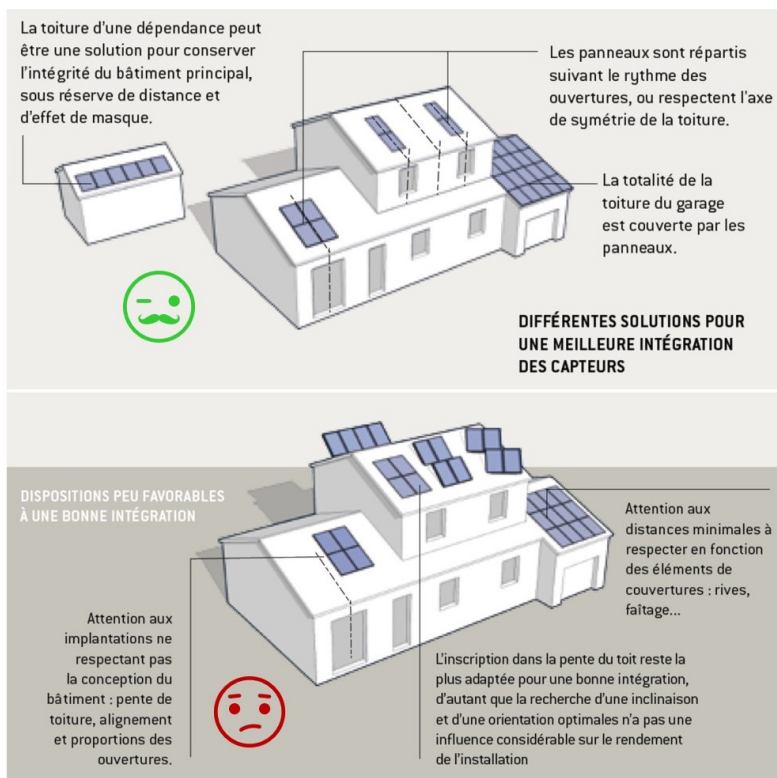
Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés.

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.

L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage.

Les panneaux devront présenter un aspect mat.



5.2.2.6 Clôtures

Généralités

- ➔ Les clôtures devront permettre « *en tout temps* » la libre circulation des animaux sauvages.
- ➔ Les clôtures devront en conséquence être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol et ne pourront pas dépasser 1,20 mètres.
- ➔ Les clôtures ne pourront être « *ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune* ».
- ➔ Les clôtures devront être « *constituées de matériaux naturels ou traditionnels* ».

Des exceptions à ces règles sont possibles dans les cas suivants :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial (mur ancien par exemple);
- Elevages équin ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple)

- Clôture située à moins de 150m des constructions principales à destination d'habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Pour les clôtures des habitations situées à moins de 150 m de la construction principale :

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

L'emploi de matériaux bruts (comme par exemple le parpaing) non recouverts d'un parement ou d'un enduit est également interdit.

De façon générale en secteur naturel on recherchera la végétalisation des clôtures.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation de ladite clôture. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur est limitée à la retenue de terre.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone U ou AU, les clôtures doivent conserver une perméabilité avec la petite faune.

Les clôtures ne dépasseront pas 1m80 et 2m en limites séparatives.

■ **Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone N:**

Il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

5.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des constructions autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et, si possible, plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

5.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Chapitre 6. Annexes

