



# VALROMEY-SUR-SERAN

Plan Local d'Urbanisme

## 4.2 - RÈGLEMENT ÉCRIT

PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 07 JUILLET 2025  
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU :

## Table des matières

<b>Lexique</b> .....	2
<b>Les autorisations d'urbanisme</b> .....	7
<b>Dispositions générales</b> .....	8
<b>Dispositions communes (DC) à toutes les zones</b> .....	10
<b>Dispositions particulières à la zone Ua</b> .....	14
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	14
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	17
<b>Dispositions particulières à la zone Ub</b> .....	24
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	24
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	26
<b>Dispositions particulières à la zone Uc</b> .....	33
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	33
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	35
<b>Dispositions particulières à la zone Uep</b> .....	42
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	42
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	44
<b>Dispositions particulières à la zone Ux</b> .....	46
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	46
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	48
<b>Dispositions particulières 1AUx</b> .....	52
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	52
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	54
<b>Dispositions particulières à la zone A</b> .....	58
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	58
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	62
<b>Dispositions particulières à la zone N</b> .....	69
<b>Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.</b> .....	69
<b>Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> .....	73

## Lexique

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface.

### **Construction**

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

### **Construction existante**

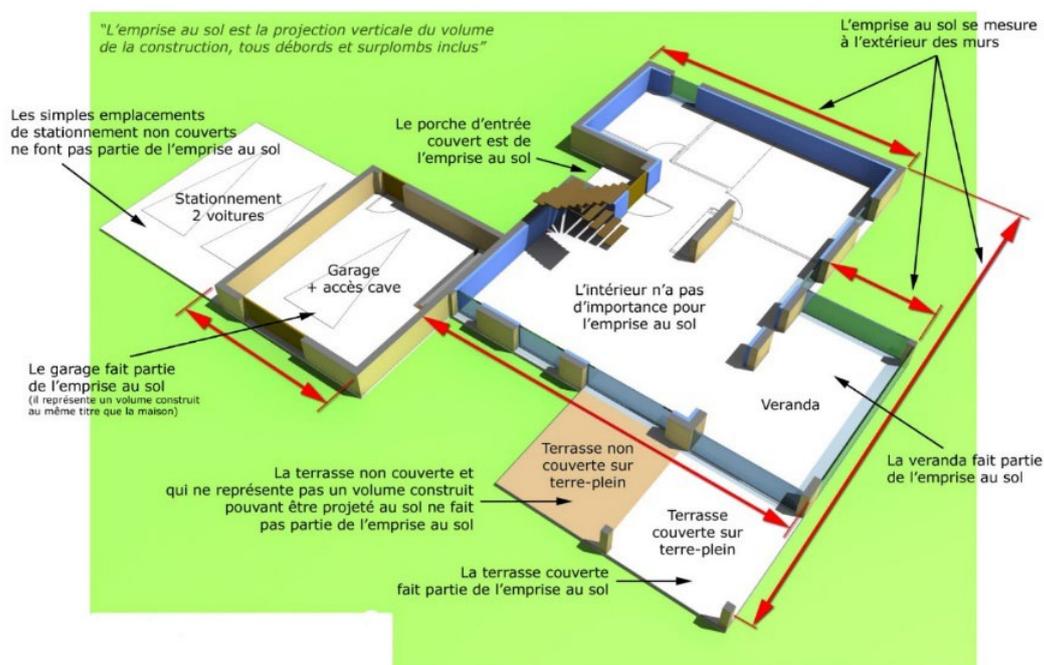
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection 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 et balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Les éléments suivants sont considérés comme étant des constructions et sont inclus dans l'emprise au sol (liste non exhaustive) :

- Auvents et casquettes soutenus par des poteaux.
- Constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.).
- Garage et carport.
- Annexes (abris de jardin, hangar, serres ...).
- Loggias coursives et balcons avec poteaux.
- Terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme surélevées de plus de 60 cm du sol naturel.
- Piscines.



### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façade

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

### Gabarit

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

### 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.

### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### Local accessoire

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

**Rénovation lourde** : travaux de renforcement ou de remplacement des éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment.

**Voies ou emprises publiques**

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

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

**Définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (Article R111-51 du code de l'urbanisme) :**

*« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».*

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
<b>1-Exploitation agricole et forestière</b>	1.1-Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	1.2-Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>2-Habitation</b>	2.1-Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	2.2-Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>3-Commerces et activités de services</b>	3.1-Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	3.2-Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	3.3-Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	3.4-Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	3.5-Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	3.6 - Hôtel	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	3.7 – Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme, les villages de vacances, les maisons familiales de vacances et les meublés de tourisme, ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
<b>4-Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	4.1-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	4.2-Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des

	ou assimilés	services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	4.3-Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	4.4-Salle d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	4.5-Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	4.6 – Lieu de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	4.7 - Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>5-Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	5.1 - Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	5.2 - Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	5.3 - Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	5.4 - Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	5.5 – Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie électronique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

## Les autorisations d'urbanisme

### QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER ?



#### Rappel de la réglementation sur les serres agricoles :

- Serre dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m : aucune autorisation d'urbanisme.
- Serre dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 et 4 m et jusqu'à 2 000 m<sup>2</sup> de surface : soumis à déclaration préalable de travaux (DP).
- Serre dont la hauteur au-dessus du sol dépasse 4 m ou d'une surface de plus de 2 000 m<sup>2</sup> : soumis à permis de construire.

## Dispositions générales

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Valromey-sur-Séran.

### TRAVAUX SUR UN BATIMENT EXISTANT REGULIEREMENT EDIFIE, NON CONFORME A UNE OU PLUSIEURS DISPOSITIONS DU PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### CITERNES

Elles seront obligatoirement enterrées ou dissimulées aux vues des habitations par des aménagements (haie vive à feuillage persistant).

### CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable de travaux selon délibération du conseil municipal.

A l'exception des clôtures électriques, les clôtures agricoles ne requièrent pas d'autorisation spécifique. Elles doivent toutefois respecter la réglementation prévue dans le PLU.

### RECU L PAR RAPPORT AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

Pour toutes constructions nouvelles ou toutes extensions de bâtiments existants, un recul de 100 m minimum par rapport aux bâtiments d'élevage. Seule la partie du bâtiment correspondant à l'activité agricole d'élevage à proprement parler (logement de l'exploitant exclu) détermine le point de départ du recul exigé. Cette règle s'appliquera réciproquement aux constructions nouvelles à usage d'exploitations agricoles.

### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli dans un délai de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

### PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

### ADAPTATIONS MINEURES

Aux termes de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes »

### ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques

préalables.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire du PLU.

### **LES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX**

Les éléments de paysage à préserver sont identifiés selon l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Les éléments patrimoniaux à préserver sont identifiés selon l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quel que soit les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

### **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Ils sont définis selon l'article L 151-41 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »*

La liste des emplacements réservés figure au plan de zonage.

## Dispositions communes (DC) à toutes les zones

### **DC1 - Dispositions concernant les accès**

Les accès sur les routes départementales sont réglementés : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement.

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m et une pente aussi faible que possible à partir de la chaussée de la voie publique.

Il pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier

#### **Cas particulier :**

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de ce ou ceux-ci.

### **DC 2 - Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de déneigement, jusqu'au point de collecte.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 m de largeur. Une chaussée de 3,50 m. minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent opérer aisément un demi-tour.

### **DC 3 - Dispositions concernant l'eau potable**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au code de la santé publique (Art. L1321-7 et R1321-6).

### **DC 4 - Dispositions concernant l'assainissement**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel sera autorisé à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après neutralisation des produits de traitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

### **DC 5 - Dispositions concernant les eaux pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m<sup>2</sup>. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire, ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal à 5l/s/ha.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

L'usage de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de type bassins à ciel ouvert végétalisés, noues tranchées drainantes, voies drainantes ... sera privilégié aux stockages enterrés. L'impossibilité de mettre en œuvre une de ces techniques alternatives dans un projet devra être justifiée.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. On privilégiera une infiltration sur la parcelle après une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours. Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration, le raccordement au réseau d'eaux pluviales peut être soumis à un accord préalable de la commune.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP de toiture est obligatoire selon les conditions prévues à l'article Ua 2.8.

#### Cas des projets concernant des propriétés déjà urbanisées :

*Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, réhabilitation ou changement de destination de surfaces déjà imperméabilisées, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.*

*Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 10m<sup>2</sup> en zone d'habitat individuel et 50m<sup>2</sup> pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.*

#### **DC 6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :**

À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

#### **DC 7 - Dispositions concernant les réseaux numériques**

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils

existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir, à la charge du pétitionnaire.

#### **DC 8 - Collecte des déchets**

Dans le cas de construction collective, l'autorité organisatrice pour la collecte des déchets devra être contactée afin de définir le type d'équipement à mettre en place.

La collecte sélective des déchets recyclables et des ordures ménagères est réalisée en points d'apport volontaire. Les professionnels sont amenés à prendre en charge leurs filières de recyclage ou collecte de déchets. Des déchetteries professionnelles sont à leur disposition.

Chaque construction disposera d'un composteur individuel pour la récupération des biodéchets.

## Dispositions particulières à la zone Ua

La zone urbaine Ua correspond aux noyaux urbains historiques (vieux villages et hameaux).

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Ua 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Destination autorisée dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

	Salles d'art et de spectacles		X	Sous condition du respect de la réglementation du bruit.
	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	L'aménagement et l'extension des constructions existantes avant l'approbation du PLU dont la destination est déjà agricole est autorisée.
	Exploitation forestière	X		Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Salle de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### Ua 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.		X	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées à condition :

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elles ne soient pas implantées dans l'espace de covisibilité d'un bâti remarquable (démonstré par le pétitionnaire), repéré sur les documents graphiques</li> <li>- Que leur surface soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Que leur architecture respecte les règles définies au paragraphe 2.7.6</li> </ul>
Les chenils	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

### Permis de démolir :

La démolition des constructions repérées comme patrimoine bâti et identifiées sur le règlement graphique, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

La démolition partielle des constructions repérées sur les documents graphiques, pourra être autorisée à condition de permettre une amélioration architecturale.

### Espaces verts protégés :

Les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U (espaces verts, arbres isolés remarquables, haies, murs urbains de clôture) qui participent à la qualité et à l'identité des paysages communaux sont protégés et inconstructibles.

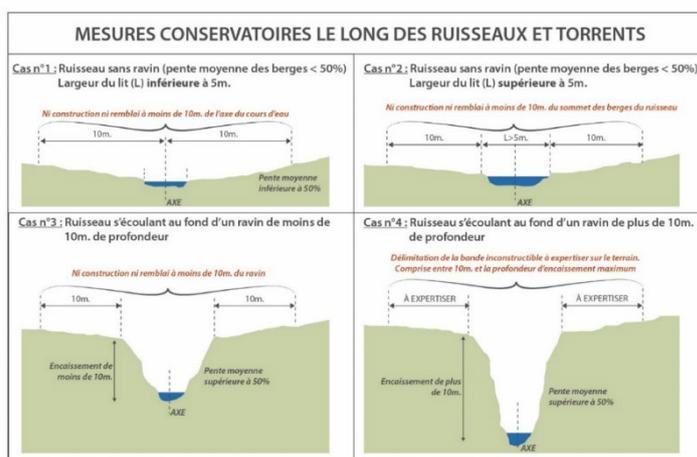
### Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Ua 2.1 - Mixité sociale

Non réglementé.

### Ua 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### **Ua 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :**

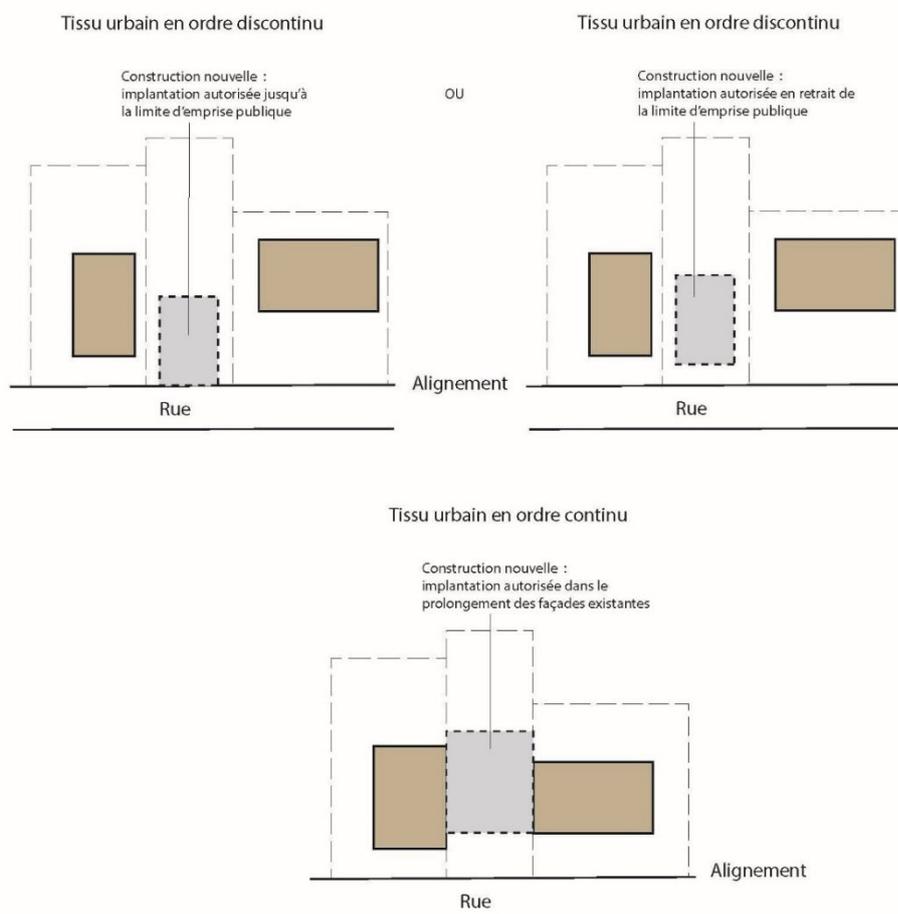
Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### **Ua 2.2.2 - Règles générales :**

Cas d'une implantation en ordre discontinu : la construction peut être implantée jusqu'à la limite d'emprise publique (fixée par un arrêté d'alignement).

Cas d'une implantation en ordre continu ou semi-continu : la construction doit s'implanter dans le prolongement des façades existantes mitoyennes.



**Ua 2.2.3 - Règles particulières :**

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

**Ua 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle doit respecter un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 2 mètres. Le recul est calculé par rapport au nu de la façade de la construction.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

**Ua 2.4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise). Les piscines ne devront pas dépasser un volume d'eau de 50 m<sup>3</sup>.

**Ua 2.5 Hauteur des constructions****Ua 2.5.1 - Règles générales :**

La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres mesurée au faîtage de la construction.

**Ua 2.5.2 - Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de la hauteur fixée à l'article 2.5.1 pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

**Ua 2.6 - Stationnement****Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

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

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement créé.
- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'une opération d'ensemble.
- Pour les constructions et installations à usage de gîtes ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie ou de restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas d'impossibilité technique de réaliser la ou les places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, il sera possible de réaliser les places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération. Le pétitionnaire devra justifier d'être propriétaire de la parcelle ou de l'accord du propriétaire (servitude/convention).

### **Ua 2.7 - Caractéristiques architecturales**

#### **Ua 2.7.1 - Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

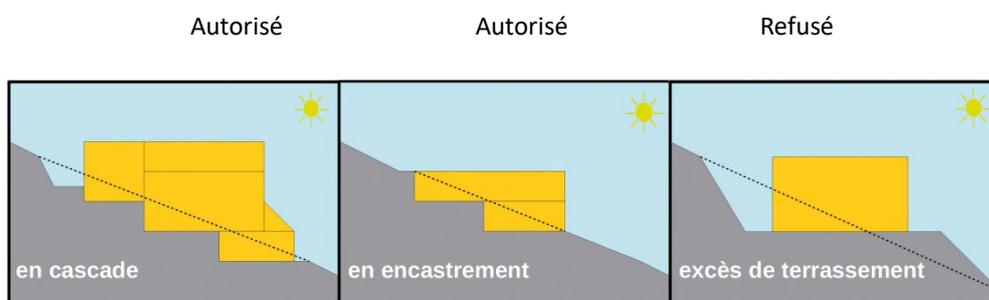
#### **Ua 2.7.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au

terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'encrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai de plus de 1 mètre ou un déblai supérieur à 1.5 mètres par rapport au terrain naturel. Le relief naturel du terrain doit être respecté.



### Ua 2.7.3 - Aspect des façades :

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

-L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur : neutres et pâles.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : teintes claires dans une palette de type ocre jaune clair, beige, ton-pierre, sable. Le blanc est interdit.

Les huisseries, volets roulants, menuiseries devront respecter les prescriptions ci-dessus (pas de teintes vives, respect de l'environnement chromatique du secteur...)

Une attention particulière sera portée pour les constructions existantes dont les façades sont à pierres vues, afin que les remplacements de menuiseries (fenêtres, portes et occultants) respectent le rythme existant (dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors).

### Équipements techniques :

- Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.
- Les installations techniques, les appareils de climatisation, les pompes à chaleur et divers équipements devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment (volets, masques végétaux, coffres...).
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architectural sera réalisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.

- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

En cas d'impossibilité technique sur les réhabilitations, l'imposte en façade sera de la même couleur que la façade.

#### **Ua 2.7.4 - Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 50 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50 cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

La pente et les débords de toit ne sont pas règlementés pour les habitats démontables.

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Dans le cas de rénovation les matériaux d'aspect bac acier sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnant.

#### **Ua 2.7.5 - Aspect des clôtures :**

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture en bâche textile sont interdits.

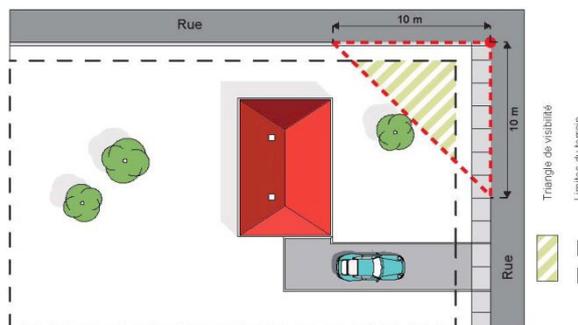
Si la clôture comporte un muret, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m. Les clôtures ne devront pas dépasser plus de 1.60 m et seront composées soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie soit d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures réalisées avec des panneaux pleins ou en cannisses végétaux sont autorisées uniquement sur les limites séparatives.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à conditions :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### Ua 2.7.6 Dispositions relatives à l'habitat démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences présenteront des façades en bois.

#### Ua 2.7.7 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

L'avis du CAUE est recommandé. Il sera demandé le plus en amont possible de la dépose du dossier d'urbanisme pour une meilleure prise en compte des remarques et prescriptions.

##### Aspect des façades :

- Les enduits seront lissés.
  - Les murs en appareillage de pierre apparente ne pourront pas être recouverts par un enduit de façade, sauf de façon ponctuelle.
  - Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas, sauf de façon ponctuelle.
  - Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
  - Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple.
  - Les volets seront en bois et à battants :
    - soit avec planches jointives fixées sur des pentures,
    - soit à panneaux comportant ou non une jalousie.

Les volets roulants seront interdits. Les volets métalliques existants peuvent être conservés et rénovés à l'identique.
  - Les ouvertures traditionnelles existantes devront, dans la mesure du possible être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection des menuiseries extérieures, elles devront :
- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine.
- La teinte des menuiseries sera choisie en harmonie avec la couleur de la façade, des autres menuiseries et des volets.

**Aspect des toitures :**

- La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 % et doit comporter un débord minimum de 50 cm.  
Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux.
- La surface des ouvertures réalisées dans le plan de la toiture ainsi que les verrières et les lucarnes ne devra pas dépasser 5 % de la surface de chaque pan de toit.
- Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale.
- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture et auront la même inclinaison que celle-ci.

**Ua 2.7.8 – Dispositions pour la qualité de vie dans l’habitat collectif (opération à partir de 4 logements dans le même volume)**

Chaque logement disposera d’une cave ou d’un débarras.

Chaque logement disposera d’un balcon ou d’une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes.

**Ua 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales**

En cas d’impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d’ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n’excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d’emploi d’enrochements pour la réalisation d’ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d’un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs à partir de 6 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d’une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d’énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d’une cuve ou d’une citerne de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l’arrosage. La conception du système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques et sera de préférence enterré.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies monovégétales (tuyas, laurier ...) sont interdites.

Un arbre de haute tige sera planté par 200m<sup>2</sup> de surface de pleine terre.

## Dispositions particulières à la zone Ub

La zone urbaine Ub correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine de moyenne densité.

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Ub 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Destination autorisée dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		

	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Salle de congrès et d'exposition	X		

#### **Ub 1.2 – Autres occupations et usages du sol**

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.		X	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leur surface soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Que leur architecture respecte les règles définies au paragraphe 2.7.6</li> </ul>
Les chenils	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

### Espaces verts protégés :

Les espaces verts qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du C.U, sont inconstructibles.

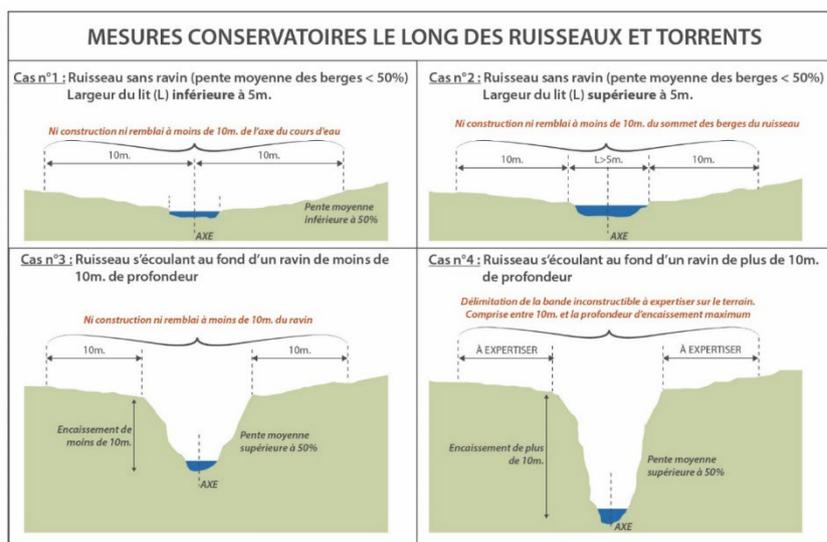
### Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Ub 2.1 - Mixité sociale

Non réglementé.

### Ub 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

**Ub 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**Ub 2.2.2 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Ub 2.2.3 - Règles particulières :**

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique afin de laisser un stationnement libre devant ce dernier.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée sauf si cela gêne la visibilité ou la circulation.

**Ub 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives****Ub 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

**Ub 2.3.2 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Ub 2.3.3 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3.5 m,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée, sous réserve du droit des tiers.

#### **Ub 2.4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise). Les piscines ne devront pas dépasser un volume d'eau de 50 m<sup>3</sup>.

#### **Ub 2.5 Hauteur des constructions**

##### **Ub 2.5.1 - Règles générales :**

La hauteur ne doit pas dépasser 12 mètres mesurée au faîtage de la construction.

##### **Ub 2.5.2 - Règles particulières :**

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

#### **Ub 2.6 - Stationnement**

##### **Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

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

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement créé.
- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'une opération d'ensemble
- Pour les constructions et installations à usage de gîtes ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.

- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

### **Ub 2.7 - Caractéristiques architecturales**

#### **Ub 2.7.1 - Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

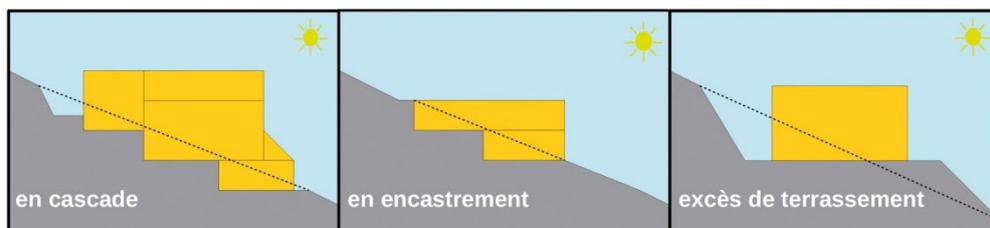
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

#### **Ub 2.7.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'encochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Autorisé

Autorisé

Refusé

**Ub 2.7.3 - Aspect des façades :**

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

-L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur : neutres et pâles.

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : teintes claires dans une palette de type ocre jaune clair, beige, ton-pierre, sable. Le blanc est interdit.

Les huisseries, volets roulants, menuiseries devront respecter les prescriptions ci-dessus (pas de teintes vives, respect de l'environnement chromatique du secteur...).

Une attention particulière sera portée pour les constructions existantes dont les façades sont à pierres vue, afin que les remplacements de menuiseries (fenêtres, portes et occultants) respectent le rythme existant (dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors).

**Équipements techniques :**

- Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique

- Les installations techniques, les appareils de climatisation, les pompes à chaleur et divers équipements devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment (volets, masques végétaux, coffres...)

- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architectural sera réalisé.

- Les panneaux solaires sont autorisés.

- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

En cas d'impossibilité technique sur les réhabilitations, l'imposte en façade sera de la même couleur que la façade.

**Ub 2.7.4 - Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 40 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

La pente et les débords de toit ne sont pas règlementés pour les habitats démontables.

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Dans le cas de rénovations les matériaux d'aspect bac acier sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnant.

#### Ub 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture en bâche textile sont interdits.

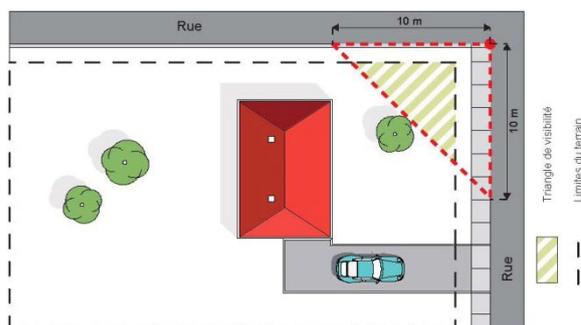
Si la clôture comporte un muret, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m. Les clôtures ne devront pas dépasser plus de 1.60 m et seront composées soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voix soit d'un dispositif à claire-voie

Les clôtures réalisées avec des panneaux pleins ou en cannisses végétaux sont autorisées uniquement sur les limites séparatives.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### Ub 2.7.6 Dispositions relatives à l'habitat démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les résidences présenteront des façades en bois.

**Ub 2.7.7 – Dispositions pour la qualité de vie dans l’habitat collectif (opération de plus de 4 logements dans le même volume)**

Chaque logement disposera d’une cave ou d’un débarras.

Chaque logement disposera d’un balcon ou d’une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes.

**Ub 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales**

En cas d’impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d’ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n’excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d’emploi d’enrochements pour la réalisation d’ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d’un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs à partir de 6 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d’une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d’énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d’une cuve ou d’une citerne de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l’arrosage. Le système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques et sera de préférence enterré.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies monovégétales (tuyas, laurier ...) sont interdites.

Un arbre de haute tige sera planté par 200 m<sup>2</sup> de pleine terre.

Le coefficient d’espace de pleine terre devra être supérieur à 40 %.

## Dispositions particulières à la zone Uc

*La zone urbaine Uc correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine de faible à moyenne densité.*

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Uc 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et Commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Destination autorisée dans la limite de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Salle de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### Uc 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.		X	<p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont autorisées à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leur surface soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>- Que leur architecture respecte les règles définies au paragraphe 2.6</li> </ul>

Les chenils	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

### Espaces verts protégés :

Les espaces verts qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du C.U, sont inconstructibles.

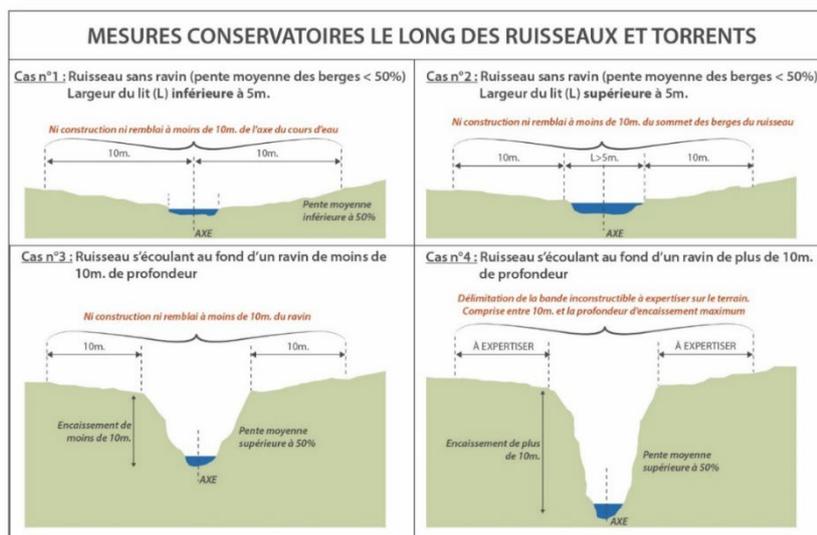
### Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Uc 2.1 - Mixité sociale

Non réglementé.

## **Uc 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Uc 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

### **Uc 2.2.2 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Uc 2.2.3 - Règles particulières :**

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique afin de laisser un stationnement libre devant ce dernier.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée sauf si cela gêne la visibilité ou la circulation.

## **Uc 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

### **Uc 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

### **Uc 2.3.2 - Règles générales :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Uc 2.3.3 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

- dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante implantée en limite de propriété, et seulement sur la longueur de celle-ci, avec possibilité d'alignement des façades.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1 m.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée, sous réserve du droit des tiers.

#### **Uc 2.4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol cumulées des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> (piscine non comprise). Les piscines ne devront pas dépasser un volume d'eau de 50 m<sup>3</sup>.

#### **Uc 2.5 Hauteur des constructions**

##### **Uc 2.5.1 - Règles générales :**

La hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres mesurée au faîtage de la construction.

##### **Uc 2.5.2 - Règles particulières :**

Dans le cas d'une construction venant s'accoler à une construction existante érigée en limite de propriété dont la hauteur dépasse la valeur ci-dessus, un dépassement de la hauteur fixée à l'article 2.5.1 pourra être autorisé pour permettre l'alignement des toitures.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

#### **Uc 2.6 - Stationnement**

##### **Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement créé.
- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'une opération d'ensemble
- Pour les constructions et installations à usage de gîtes ou de chambres d'hôtes : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, de services : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Modalités d'application :**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surface de plancher précisées ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Uc 2.7 - Caractéristiques architecturales**

**Uc 2.7.1 - Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

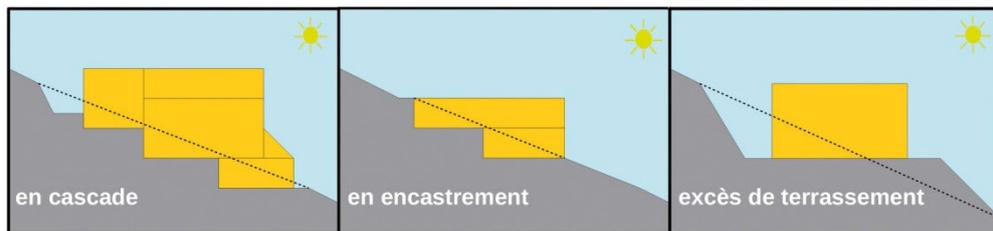
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**Uc 2.7.2 - Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'enrochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Autorisé

Autorisé

Refusé

### Uc 2.7.3 - Aspect des façades :

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

-L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur : neutres et pâles

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : teintes claires dans une palette de type ocre jaune clair, beige, ton-pierre, sable. Le blanc est interdit.

Les huisseries, volets roulants, menuiseries devront respecter les prescriptions ci-dessus (pas de teintes vives, respect de l'environnement chromatique du secteur...)

Une attention particulière sera portée pour les constructions existantes dont les façades sont à pierres vues, afin que les remplacements de menuiseries (fenêtres, portes et occultants) respectent le rythme existant (dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors).

### Équipements techniques :

- Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique

- Les installations techniques, les appareils de climatisation, les pompes à chaleur et divers équipements devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment (volets, masques végétaux, coffres...)

- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architectural sera réalisé.

- Les panneaux solaires sont autorisés.

- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

En cas d'impossibilité technique sur les réhabilitations, l'imposte en façade sera de la même couleur que la façade.

#### Uc 2.7.4 - Aspect des toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 40 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

La pente et les débords de toit ne sont pas règlementés pour les habitats démontables.

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Dans le cas de rénovations les matériaux d'aspect bac acier sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnant.

#### Uc 2.7.5 - Aspect des clôtures :

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les éléments de clôture en bâche textile sont interdits.

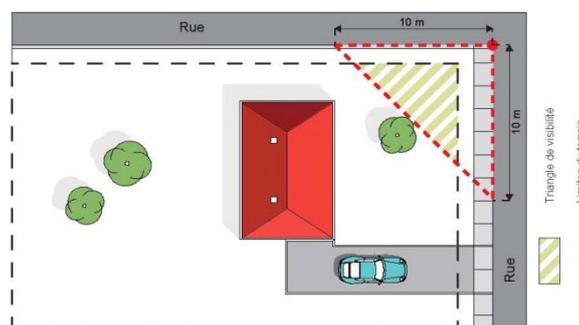
Si la clôture comporte un muret, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,80 m. Les clôtures ne devront pas dépasser plus de 1.60 m et seront composées soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voix soit d'un dispositif à claire-voie

Les clôtures réalisées avec des panneaux pleins ou en cannisses végétaux sont autorisées uniquement sur les limites séparatives.

Dans le cas de séparation de logements en collectifs horizontaux ou individuels groupés, la réalisation de claustras peut être autorisée à condition :

- Que leur hauteur ne dépasse pas 2 m. et leur longueur 4 m.
- Et de faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect de l'opération.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.



**Uc 2.7.6 Dispositions relatives à l'habitat démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

Les résidences présenteront des façades en bois.

**Uc 2.7.7 – Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif (opération de plus de 4 logements dans le même volume)**

Chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras.

Chaque logement disposera d'un balcon ou d'une terrasse.

Un local commun sera créé, en rez-de-chaussée, pour les vélos / poussettes.

**Uc 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales**

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les bâtiments collectifs de plus de 6 logements, les bâtiments à usage tertiaire devront disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d'une cuve ou d'une citerne de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage. Le système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques et sera de préférence enterré.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies monovégétales (tuyas, laurier ...) sont interdites.

Un arbre de haute tige sera planté par 200m<sup>2</sup> de pleine terre.

Le coefficient d'espace de pleine terre devra être supérieur à 50%.

## Dispositions particulières à la zone Uep

La zone urbaine Uep correspond aux secteurs destinés aux équipements publics.

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Uep 1.1 – Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	

	Équipements sportifs		X	
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### Uep 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	X		
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

#### **Prise en compte des risques naturels :**

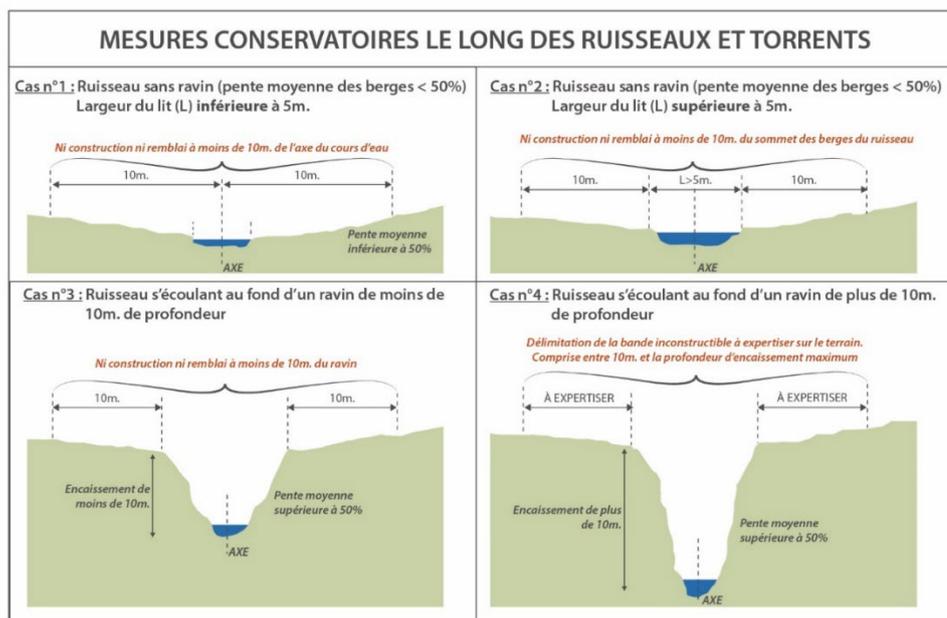
Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il

n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Uep 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

### Uep 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

### Uep 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives.

### Uep 2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Uep 2.5 - Hauteur des constructions**

La hauteur n'est pas réglementée.

**Uep 2.6 - Stationnement**

Le stationnement n'est pas réglementé.

**Uep 2.7 - Caractéristiques architecturales**

Les caractéristiques architecturales ne sont pas réglementées.

**Uep 2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales**

Les caractéristiques paysagères ne sont pas réglementées.

## Dispositions particulières à la zone Ux

*La zone urbaine Ux est destinée aux activités économiques, artisanales ou industrielles*

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### Ux 1.1 – Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement	X		Les logements sont interdits. Toutefois un local gardiennage, limité à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher, peut être autorisé à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activité.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

### Ux 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		X	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		

Les Chenils	X		
Les ICPE soumise à déclaration et à enregistrement		X	
Les ICPE soumise à autorisation		X	

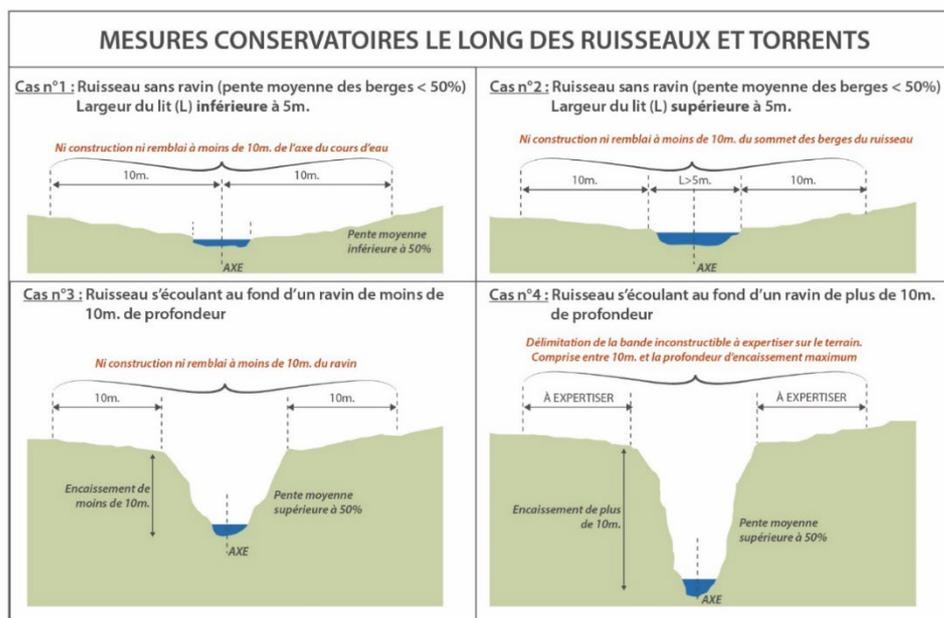
### Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Ux 2.1 Mixité sociale**

Sans objet.

### **Ux 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Ux 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### **Ux 2.2.2 - Règles générales :**

Les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **Ux 2.2.3 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

### **Ux 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Ux 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### **Ux 2.3.2 - Règles générales :**

La construction peut être implantée jusqu'en limite séparative à condition que les parcelles situées de chaque côté de la limite séparative soient classées en zone Ux.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone UX, la construction doit respecter un recul minimum de H/2 (la moitié de la hauteur du bâtiment) sans être inférieur à 3 mètres.

#### **Ux 2.3.3 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,

- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.
- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

#### **Ux 2.4 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **Ux 2.5 Hauteur des constructions**

##### **Ux 2.5.1 - Règles générales :**

La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres mesurée au faîtage de la construction. La hauteur des ouvrages techniques de type silo, pont levant ... n'est pas réglementée.

##### **Ux 2.5.2 - Règles particulières :**

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

#### **Ux 2.6 Stationnement**

Les besoins en places de stationnement seront étudiés au cas par cas en fonction des caractéristiques du projet.

#### **Ux 2.7 Caractéristiques architecturales**

Les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment, brique de montage ...

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Les toitures terrasses sont autorisées. Lorsque les toitures doivent comporter des pans, elles doivent respecter une pente minimum de 30%. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **Ux 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales**

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d'une cuve ou d'une citerne de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage. Le système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques et sera de préférence enterré.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

## Dispositions particulières 1AUx

*La zone à urbaniser 1AUx est destinée aux activités économiques, artisanales ou industrielles*

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### 1AUx 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement	X		Les logements sont interdits. Toutefois un local gardiennage, limité à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher, peut être autorisé à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activité.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		

	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte			
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

### 1AUx 1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		X	
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		
Les ICPE soumise à déclaration et à enregistrement		X	
Les ICPE soumise à autorisation		X	

### Condition d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Dans les secteurs concernés par des OAP, repérés sur les documents graphiques : toute opération, construction ou installation doivent être compatibles avec les OAP (Cf. document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation).

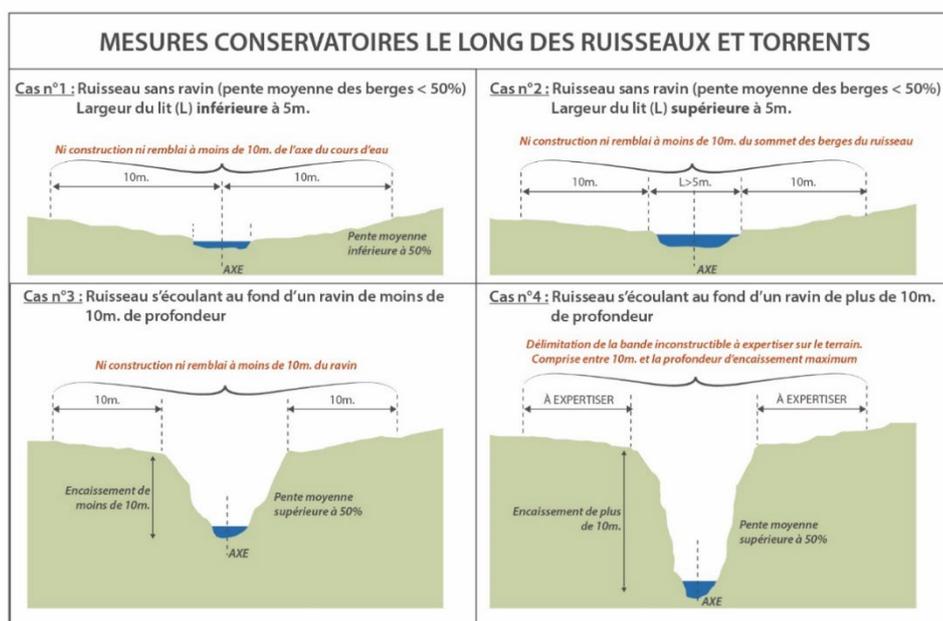
### Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1AUx 2.1 Mixité sociale**

Sans objet.

### **1AUx 2.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1AUx 2.2.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### **1AUx 2.2.2 - Règles générales :**

Les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **1AUx 2.2.3 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

### **1AUx 2.3 Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **1AUx 2.3.1 - Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### **1AUx 2.3.2 - Règles générales :**

La construction peut être implantée jusqu'en limite séparative à condition que les parcelles situées de chaque côté de la limite séparative soient classées en zone 1AUx.

Lorsque la parcelle située de l'autre côté de la limite séparative n'est pas classée en zone 1AUx, la construction doit respecter un recul minimum de  $H/2$  (la moitié de la hauteur du bâtiment).

#### **1AUx 2.3.3 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

- dans le cas d'un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

#### **1AUx 2.4 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **1AUx 2.5 Hauteur des constructions**

##### **1AUx 2.5.1 - Règles générales :**

La hauteur ne doit pas dépasser 15 mètres mesurée au faîtage de la construction. La hauteur des ouvrages techniques de type silo, pont levant ... n'est pas réglementée.

##### **1AUx 2.5.2 - Règles particulières :**

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

#### **1AUx 2.6 Stationnement**

Les besoins en places de stationnement seront étudiés au cas par cas en fonction des caractéristiques du projet.

#### **1AUx 2.7 Caractéristiques architecturales**

Les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles et réhabilitations doivent respecter des volumes simples (parallélépipèdes), soigneusement implantés. Tout en faisant place à la création architecturale contemporaine, leur conception doit s'appuyer sur la culture architecturale, paysagère et urbaine du lieu.

Les adjonctions et constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Le volume des annexes doit respecter l'échelle et la proportion de la construction principale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles afin de s'intégrer à son environnement.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que les parpaings de ciment, brique de montage ...

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur.

Les toitures terrasses sont autorisées. Lorsque les toitures doivent comporter des pans, elles doivent respecter une pente minimum de 30%. Les débords et les égouts de toitures (chenaux) sont obligatoires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

### **1AUx 2.8 Caractéristiques paysagères et environnementales**

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d'une cuve ou d'une citerne de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage. Le système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques et sera de préférence enterré.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisés avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

## Dispositions particulières à la zone A

*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.*

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### A1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement (Zone A)		X	<p>Pour les constructions à usage d'habitation existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions seront autorisées, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'y ait pas de changement de destination</li> <li>• Elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, mesurée à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.</li> <li>• Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant,</li> <li>• Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée.</li> </ul> </li> <li>- Les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation se fasse à une distance maximale de 10 mètres par rapport à la construction principale.</li> </ul> </li> </ul> <p>L'emprise au sol totale des annexes (piscines non comprises) est limitée à 50 m<sup>2</sup>, en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer à partir de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Pour les bâtiments repérés sur les plans, le changement de destination pour de l'habitation est autorisé dans la limite du volume existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p>
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel	X		
	Autre hébergement touristique		X	Les hébergements touristiques de type gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes sont autorisés à condition d'être aménagés dans des constructions existantes.
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (zone A)		X	<p>Tous les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.</p> <p>Les constructions démontables et réversibles à usage agricole (exemple : serre, tunnel ...) sont autorisées.</p> <p>Un local de gardiennage, lié à l'exercice d'une activité agricole d'élevage, d'une surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole.</p> <p>Sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des activités agricoles dans le prolongement de l'acte de production (ateliers de transformation et de conditionnement des produits de l'exploitation, boutiques de vente de</li> </ul>

				<p>produits transformés et conditionnés à la ferme, ...), à la condition qu'ils se situent sur le site de l'exploitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des activités de diversification du revenu agricole (activités touristiques comme une auberge à la ferme, des gîtes ruraux, des tables et chambres d'hôtes) dès lors qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant et à condition d'être aménagés dans des constructions existantes.</li> </ul>
	Exploitation forestière	<b>X</b>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		<b>X</b>	<p>Pour les bâtiments repérés sur les plans, le changement de destination pour de l'industrie est autorisé dans la limite du volume existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p>
	Entrepôt		<b>X</b>	<p>Pour les bâtiments repérés sur les plans, le changement de destination pour de l'entrepôt est autorisé dans la limite du volume existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p> <p>Dans la zone A-stecal la destination entrepôt est autorisée.</p>
	Bureau	<b>X</b>		
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>		
	Cuisin dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>		

### A 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
<p>Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature</p>		<b>X</b>	<p>Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont :</p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site. Aucun matériau polluant ne devra être utilisé.</p> <p>Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et à condition d'assurer une bonne intégration dans le site.</p>

Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables	X		
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		
Les chenils	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

#### Permis de démolir :

La démolition des constructions repérées comme patrimoine bâti et identifié sur le règlement graphique, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

La démolition partielle des constructions repérées sur les documents graphiques, pourra être autorisée à condition de permettre une amélioration architecturale.

#### Espaces verts protégés :

Les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U (espaces verts, arbres isolés remarquables, haies, murs urbains de clôture) qui participent à la qualité et à l'identité des paysages communaux sont protégés et inconstructibles.

#### Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique : les murs seront proscrits, les clôtures de type grillage seront évitées ou devront être suffisamment lâches pour maintenir le transit de la petite faune.

#### Dans les zones humides (repérées par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

**Dans la zone « A-stecal » :** une extension du bâtiment de stockage existant à caractère public ou la création d'un deuxième bâtiment de stockage à caractère public sont autorisées dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

#### Prise en compte des risques naturels :

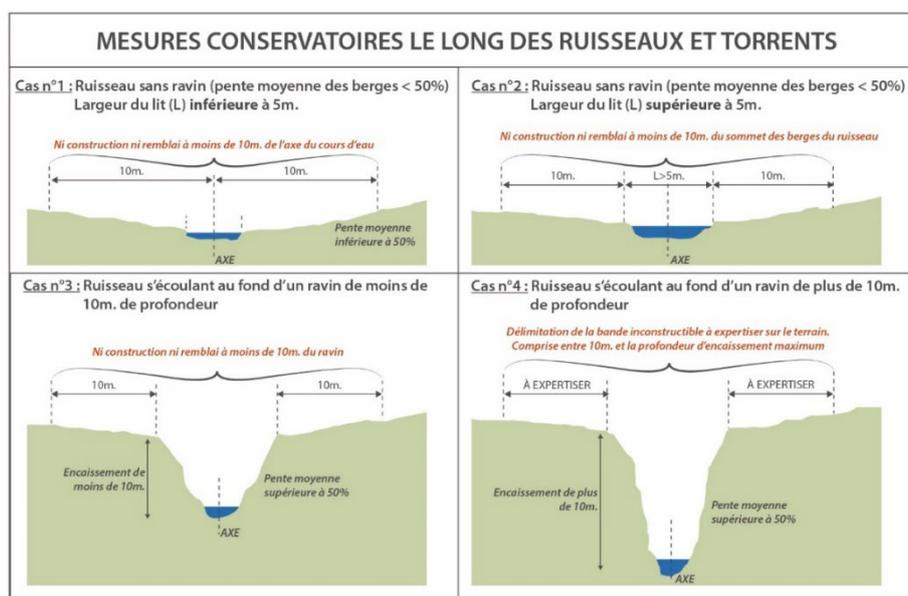
Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon

le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

### A 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### A2.2.1 - Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

- 8 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et chemins ruraux.

### **A2.2.2 - Règles particulières :**

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique afin de laisser un stationnement libre devant ce dernier.

Les annexes autorisées dans la zone devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée sauf si cela gêne la visibilité ou la circulation.

Dans la zone « A-stecal » les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie communale.

### **A 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### **A2.3.1 - Règles générales :**

La construction doit être implantée avec un recul minimum correspondant à H/2 (la moitié de la hauteur), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

#### **A2.3.2 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Les annexes autorisées dans la zone devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée, sous réserve du droit des tiers.

Les annexes peuvent être implantées soit en limite soit à 3 mètres des limites séparatives.

Dans la zone « A-stecal » les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **A 2.4 - Emprise au sol des constructions**

Les piscines ne devront pas dépasser un volume d'eau de 50 m<sup>3</sup>.

Dans la zone « A-stecal » l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 300 m<sup>2</sup>.

#### **A 2.5 - Hauteur des constructions**

##### **A 2.5.1 - Règles générales :**

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres mesurée au faîtage de la construction.

Pour les constructions techniques à destination agricole, la hauteur n'est pas réglementée.

##### **A 2.5.2 - Règles particulières :**

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Dans la zone « A-stecal », la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres calculée au faîtage.

#### **A 2.6 - Stationnement**

##### **Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les gîtes ou chambres d'hôtes : 1 place par chambre.

##### **Modalités d'application :**

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

## **A 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions existantes à destination d'habitation**

### **A 2.7.1 - Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

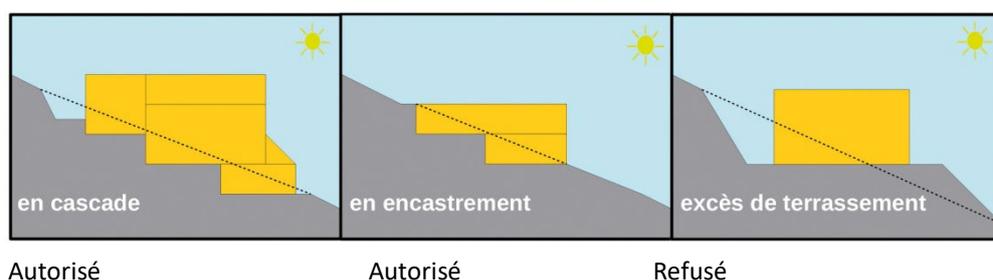
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### **A 2.7.2 Implantation et volume :**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'encochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



### **A 2.7.3 - Aspect des façades :**

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

-L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur : neutres et pâles

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : teintes claires dans une palette de type ocre jaune clair, beige, ton-pierre, sable. Le blanc est interdit.

Les huisseries, volets roulants, menuiseries devront respecter les prescriptions ci-dessus (pas de teintes vives, respect de l'environnement chromatique du secteur...)

Une attention particulière sera portée pour les constructions existantes dont les façades sont à pierres vues, afin que les remplacements de menuiseries (fenêtres, portes et occultants) respectent le rythme existant (dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors).

#### **Équipements techniques :**

- Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique
- Les installations techniques, les appareils de climatisation, les pompes à chaleur et divers équipements devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment (volets, masques végétaux, coffres...)
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architectural sera réalisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

En cas d'impossibilité technique sur les réhabilitations, l'imposte en façade sera de la même couleur que la façade.

#### **A 2.7.4 - Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faitage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 40 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Dans le cas de rénovations les matériaux d'aspect bac acier sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnant.

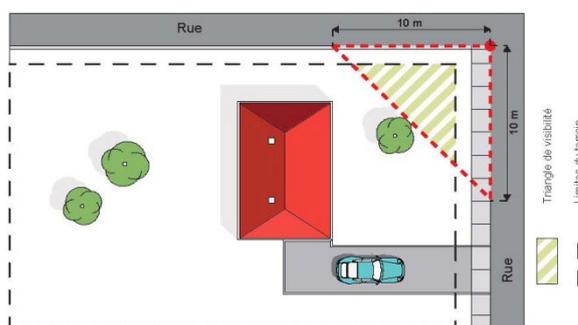
#### **A 2.7.5 - Aspect des clôtures :**

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol avec une hauteur limitée à 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

À proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### A 2.7.6 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

L'avis du CAUE est recommandé. Il sera demandé le plus en amont possible de la dépose du dossier d'urbanisme pour une meilleure prise en compte des remarques et prescriptions.

##### Aspect des façades :

- Les enduits seront lissés.
- Les murs en appareillage de pierre apparente ne pourront pas être recouverts par un enduit de façade, sauf de façon ponctuelle.
- Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas, sauf de façon ponctuelle.
- Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple.
- Les volets seront en bois et à battants :
  - soit avec planches jointives fixées sur des pentures,
  - soit à panneaux comportant ou non une jalousie.

Les volets roulants seront interdits. Les volets métalliques existants peuvent être conservés et rénovés à l'identique.
- Les ouvertures traditionnelles existantes devront, dans la mesure du possible être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade

concernée.

En cas de réfection des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine.
- La teinte des menuiseries sera choisie en harmonie avec la couleur de la façade, des autres menuiseries et des volets.

#### **Aspect des toitures :**

- La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 % et doit comporter un débord minimum de 50cm.
- Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux.
- La surface des ouvertures réalisées dans le plan de la toiture ainsi que les verrières et les lucarnes ne devra pas dépasser 5 % de la surface de chaque pan de toit.
  - Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale.
  - Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture et auront la même inclinaison que celle-ci.

#### **A 2.8 - Caractéristiques architecturales des constructions techniques à destination agricole**

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (beiges, ocres, terre) et dans la même tonalité.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, agglos...) est interdit sur les façades extérieures.

#### **A 2.9 - Caractéristiques paysagères et environnementales**

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d'une cuve ou d'une citerne de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage. Le système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques et sera de préférence enterré.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.

## Dispositions particulières à la zone N

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

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

### Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

#### N 1.1 - Destinations

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Habitation	Logement		X	<p>Pour les constructions à usage d'habitation existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions seront autorisées, à condition que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'y ait pas de changement de destination</li> <li>• Elles sont limitées à 30 % de la surface de plancher initiale, mesurée à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.</li> <li>• Elles composent un projet architectural cohérent avec la construction existante, sans besoin d'accès et de voirie publique complémentaire à l'existant,</li> <li>• Elles n'engendrent pas de nouveau besoin en matière d'équipement et qu'il soit possible de réaliser les stationnements nécessaires à l'opération projetée.</li> </ul> </li> <li>- Les annexes sont autorisées pour les constructions principales sous conditions que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur implantation se fasse à une distance maximale de 10 mètres par rapport à la construction principale</li> </ul> </li> </ul> <p>L'emprise au sol totale des annexes (piscines non comprises) est limitée à 50 m<sup>2</sup>, en 1 ou plusieurs constructions existantes ou à créer.</p> <p>Pour les bâtiments repérés sur les plans, le changement de destination pour de l'habitation est autorisé dans la limite du volume existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).</p>
	Hébergement	X		

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Autre hébergement touristique		X	Les hébergements touristiques de type gîte rural, tables et chambres d'hôtes sont autorisés à condition d'être aménagés dans des constructions existantes.
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués		X	Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la mesure où l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie sont autorisées.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieu de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	X		Seuls sont autorisés les abris pour animaux, liés à une activité agricole ou pastorale, dans la limite de 100 m <sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces abris seront réalisés avec une structure constructive légère (bois ...).

	Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	Pour les bâtiments repérés sur les plans, le changement de destination pour de l'industrie est autorisé dans la limite du volume existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
	Entrepôt		X	Pour les bâtiments repérés sur les plans, le changement de destination pour de l'entrepôt est autorisé dans la limite du volume existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

### N 1.2 – Autres occupations et usages du sol

	Interdit	Autorisé	Conditions particulières
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature		X	Les travaux, installations et aménagements qui pourront faire l'objet d'une demande d'autorisation sont :  Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conformes à la vocation dominante de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au site.  Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, en privilégiant les matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	X		
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les	X		

résidences démontables			
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X		
Les chenils	X		
Les ICPE soumise à autorisation	X		

#### Permis de démolir :

La démolition des constructions repérées comme patrimoine bâti et identifiés sur le règlement graphique, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

La démolition partielle des constructions repérées sur les documents graphiques, pourra être autorisée à condition de permettre une amélioration architecturale.

#### Espaces verts protégés :

Les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U (espaces verts, arbres isolés remarquables, haies, murs urbains de clôture) qui participent à la qualité et à l'identité des paysages communaux sont protégés et inconstructibles.

#### Dans les corridors écologiques (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique les murs seront proscrits, les clôtures de type grillage seront évitées ou devront être suffisamment lâches pour maintenir le transit de la petite faune.

#### Dans les zones humides (repérés par une trame sur les documents graphiques) :

Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatible avec une bonne gestion des milieux humides.

#### Dans le secteur Nc :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières et au traitement des matériaux d'extraction.

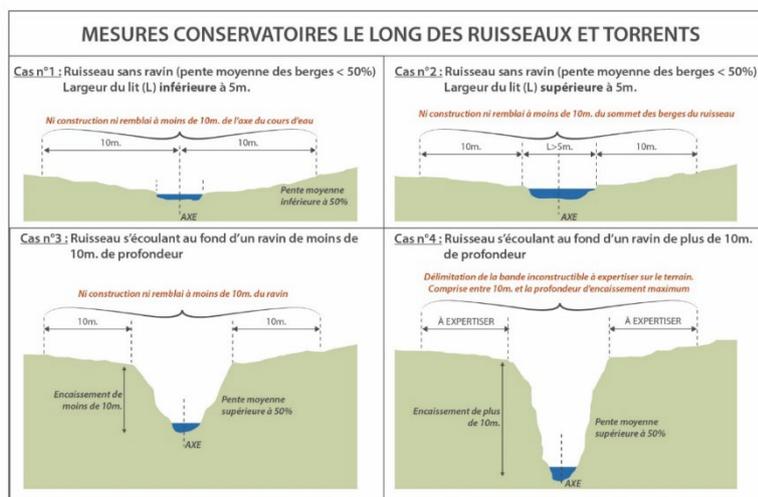
#### Prise en compte des risques naturels :

Dans les secteurs soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, les techniques particulières de construction sont mentionnées dans l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020, référencé LOGL2021179A.

Les rives naturelles des ruisseaux doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai sur une largeur minimale de 10,00 m. Cette distance est calculée à partir de l'axe des cours d'eau lorsqu'il n'y a pas de berges marquées. Dans les autres cas, la distance sera comptée à partir du sommet de berge selon le schéma ci-après. Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages d'infrastructure franchissant les cours d'eau.

Cette bande de recul peut éventuellement être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, remodelage des berges ...) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'Urbanisme.



## Titre 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N 2.1 - Mixité sociale

Sans objet.

### N 2.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### Modalité de calcul des reculs :

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### N2.2.1 - Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux.

#### N2.2.2 - Règles particulières :

L'implantation jusqu'en limite est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines accolées ou non à un bâtiment.

Pour les constructions annexes, le recul minimum peut être ramené à 1 mètre de la limite d'emprise publique. Cette disposition n'est applicable que si elle ne génère pas de risques pour la circulation.

Les portails doivent être implantés avec un recul de 5m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique afin de laisser un stationnement libre devant ce dernier.

Les annexes autorisées dans la zone devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles générales : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée sauf si cela gêne la visibilité ou la circulation.

### **N 2.3 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalité de calcul des reculs :**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, terrasses, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 mètre.

Pour des débords supérieurs à 1,5 mètre, le recul exigé sera majoré du dépassement correspondant.

#### **N2.3.1 - Règles générales :**

La construction doit être implantée avec un recul minimum correspondant à H/2 (la moitié de la hauteur), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### **N2.3.2 - Règles particulières :**

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- dans le cas de constructions souterraines, accolées ou non à un bâtiment.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum, calculé par rapport au bord du bassin.

Les annexes autorisées dans la zone devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Cas des constructions existantes qui ne respectent pas les règles précédentes : l'extension de la construction dans le prolongement des reculs existants est autorisée, sous réserve du droit des tiers.

Les annexes peuvent être implantées avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

### **N 2.4 - Emprise au sol des constructions**

Les piscines ne devront pas dépasser un volume d'eau de 50 m<sup>3</sup>.

### **N 2.5 - Hauteur des constructions**

**N 2.5.1 - Règles générales :**

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas dépasser 10 mètres mesurée au faîtage de la construction.

Pour les constructions techniques ou à destination forestière, la hauteur n'est pas réglementée.

**N 2.5.2 - Règles particulières :**

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 4 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse les règles énoncées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existante.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

**N 2.6 - Stationnement****Généralités :**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Elles doivent être implantées hors des voies d'accès.

Sous réserve de la disposition ci-dessus, il est exigé au minimum :

- Pour la création de logement dans le volume d'une construction existante : 1 place de stationnement par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les gîtes et chambres d'hôtes : 1 place par chambre.

**Modalités d'application :**

Les places de stationnement réalisées en surface seront construites avec des matériaux perméables.

Dans le cas de constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**N 2.7 - Caractéristiques architecturales des constructions existantes à destination d'habitation****N 2.7.1 - Généralités :**

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des

constructions peut déroger aux règles détaillées ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade.

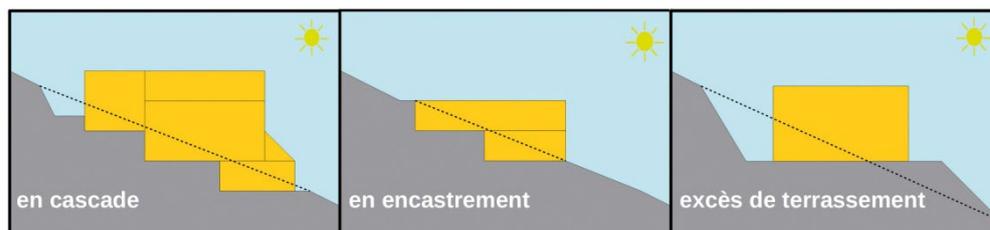
Les paragraphes 2.7.2 à 2.7.5 ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### N 2.7.2 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Le relief naturel du terrain doit être respecté. Par une implantation judicieuse (en cascade ou en encastrement), le projet doit suivre la pente naturelle sans chercher à la modifier exagérément. Il s'agit d'éviter les terrassements excessifs souvent accompagnés d'encochements ou de murs de soutènement très visibles dans le paysage.

L'adaptation de la construction au terrain naturel ne doit pas entraîner un remblai ou un déblai supérieur à 2 mètres par rapport au terrain naturel.



Autorisé

Autorisé

Refusé

### N 2.7.3 - Aspect des façades :

-L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

-L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

L'aspect bardage métallique est interdit, sauf en cas d'usage ponctuel, destiné à l'animation architecturale de la façade.

Les couleurs utilisées doivent s'intégrer dans l'environnement chromatique du secteur : neutres et pâles

Coloris autorisés pour les éléments de façade d'aspect bois : aspect naturel non traité, teinte chêne clair, moyen ou foncé. Des teintes claires peuvent être utilisées sous condition qu'elles respectent l'environnement chromatique du secteur.

Coloris autorisés pour les éléments de façade en maçonnerie : teintes claires dans une palette de type ocre jaune clair, beige, ton-pierre, sable. Le blanc est interdit.

Les huisseries, volets roulants, menuiseries devront respecter les prescriptions ci-dessus (pas de teintes vives, respect de l'environnement chromatique du secteur...)

Une attention particulière sera portée pour les constructions existantes dont les façades sont à pierres vues, afin que les remplacements de menuiseries (fenêtres, portes et occultants) respectent le rythme existant (dynamique entraînée par les travées, les ouvertures et les décors).

#### **Équipements techniques :**

- Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique
- Les installations techniques, les appareils de climatisation, les pompes à chaleur et divers équipements devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment (volets, masques végétaux, coffres...)
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. À défaut, un traitement architectural sera réalisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Pour les constructions nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

En cas d'impossibilité technique sur les réhabilitations, l'imposte en façade sera de la même couleur que la façade.

#### **N 2.7.4 - Aspect des toitures :**

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques.

Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant ou d'une construction existante supérieure au faîtage de ladite construction.

La pente des toitures doit être au minimum de 50 %. Des pentes différentes peuvent être acceptées dans le cas de rénovation d'une toiture à l'identique. Les toitures devront comporter un débord d'au minimum 50 cm.

Toutefois, des pentes et débords de toiture inférieurs ou des toitures plates pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levées de toiture ...

Le même type de matériau doit être utilisé pour l'ensemble de la toiture. L'unité chromatique des constructions environnantes devra être respectée.

Dans le cas de rénovation les matériaux d'aspect bac acier ou polytuiles sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnant.

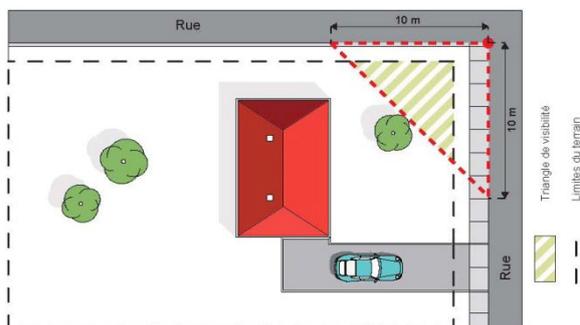
#### **N 2.7.5 - Aspect des clôtures :**

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

A ce titre, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cette clôture ou de tout aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne ou un danger pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol avec une hauteur limitée à 1,20 mètre. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies ne doit pas excéder 1 mètre en tout point du triangle de visibilité.



#### N 2.7.6 – Dispositions concernant le patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du C.U

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, clos, petits parcs, vergers, ...).

L'avis du CAUE est recommandé. Il sera demandé le plus en amont possible de la dépose du dossier d'urbanisme pour une meilleure prise en compte des remarques et prescriptions.

##### Aspect des façades :

- Les enduits seront lissés.
  - Les murs en appareillage de pierre apparente ne pourront pas être recouverts par un enduit de façade, sauf de façon ponctuelle.
  - Les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas, sauf de façon ponctuelle.
  - Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles les escaliers extérieurs doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
  - Les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple.
  - Les volets seront en bois et à battants :
    - soit avec planches jointives fixées sur des pentures,
    - soit à panneaux comportant ou non une jalousie.

Les volets roulants seront interdits. Les volets métalliques existants peuvent être conservés et rénovés à l'identique.
  - Les ouvertures traditionnelles existantes devront, dans la mesure du possible être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.
- En cas de réfection des menuiseries extérieures, elles devront :
- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine.
- La teinte des menuiseries sera choisie en harmonie avec la couleur de la façade, des autres menuiseries et des volets.

**Aspect des toitures :**

- La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 % et doit comporter un débord minimum de 50cm.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux.

- La surface des ouvertures réalisées dans le plan de la toiture ainsi que les verrières et les lucarnes ne devra pas dépasser 5 % de la surface de chaque pan de toit.
- Les fenêtres de toit devront être positionnées dans la mesure du possible en ligne horizontale ou verticale.
- Les panneaux solaires sont autorisés uniquement en toiture et auront la même inclinaison que celle-ci.

**N2.8 - Caractéristiques paysagères et environnementales**

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1.5 m. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol. En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être végétalisés et les enrochements de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur. La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée.

Sauf impossibilité technique, chaque bâtiment devra être équipé d'une cuve ou d'une citerne de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage. Le système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques et sera de préférence enterré.

Les cheminements et accès piétons ainsi que les places de stationnement en surface seront réalisées avec des matériaux perméables.

Les haies vives doivent comporter plusieurs essences végétales locales. Les haies de tuyas et monovégétales sont interdites.