

3.a- Règlement écrit

Prescription du PLUi	Arrêt du PLUi	Approbation PLUi
25.10.2018	21.11.2024	20.11.2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
CHAPITRE 1 : MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	6
1. LE REGLEMENT DU PLUI SE COMPOSE.....	7
2. CHAQUE REGLEMENT DE ZONE EST ORGANISEE SELON 4 PARTIES, DE LA MANIERE SUIVANTE :.....	7
3. ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES ANNEXES	7
4. DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DEFINIES AUX ARTICLES R.151-27, R.151-28 ET R.151-29 DU CODE DE L'URBANISME.....	8
5. LEXIQUE.....	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES.....	18
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	19
2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS 19	
A. <i>Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables</i>	19
B. <i>Autres dispositions réglementaires applicables</i>	19
3. LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS.....	20
4. ADAPTATION MINEURE OU DEROGATION	20
5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DES PLANS DE ZONAGE	22
1. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER.....	23
C. <i>Edifices et ensembles bâtis remarquables (L.151-19 du Code de l'urbanisme)</i>	23
D. <i>Murs, murets ou clôtures d'intérêt (L.151-19 du Code de l'urbanisme)</i>	23
E. <i>Eléments de petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'urbanisme)</i>	24
F. <i>Chirons, chaos granitiques et pierres branlantes (L.151-19 du Code de l'urbanisme)</i>	24
G. <i>Arbres, haies, bois et alignements d'arbres (L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme)</i>	24
H. <i>Les arbres remarquables et les arbres de ville protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i> 25	
I. <i>Espaces Boisés Classés (L.113-1 du Code de l'urbanisme)</i>	26
J. <i>Espace paysager à préserver (L.151-19 du Code de l'urbanisme)</i>	26
K. <i>Voies et chemins (L.151-38 du Code de l'urbanisme)</i>	26
L. <i>Mares et plans d'eau (L.151-23 du Code de l'urbanisme)</i>	26
M. <i>Zones humides (L.151-23 du Code de l'urbanisme)</i>	26
N. <i>Trame verte et bleue protégée (L.151-23 du Code de l'urbanisme)</i>	27
O. <i>Les cônes de vue (Article L.151-19 du code de l'urbanisme)</i>	28
2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX FUTURS AMENAGEMENTS	28
A. <i>Changement de destination (L. 151-11 du Code de l'urbanisme)</i>	28
B. <i>Emplacement réservé (L.151-41 du Code de l'urbanisme)</i>	28
C. <i>Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-7 du Code de l'Urbanisme)</i> 29	
D. <i>Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme)</i> 29	
E. <i>Alignement ou recul imposé (Article L.151-40 du code de l'urbanisme)</i>	29
F. <i>Secteur non constructible (R.151-31-2°)</i>	29
3. INFORMATIONS RELATIVES AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (LISTE EXHAUSTIVE EN ANNEXE DU PLUI)	30
A. <i>Servitudes d'alignement</i>	30
<i>A noter que lorsqu'une servitude d'alignement existe le long d'une voie communale, départementale ou nationale, elle peut s'imposer au pétitionnaire en sus des règles d'urbanisme.</i>	30
B. <i>Servitudes liées aux monuments historiques (AC1), aux monuments naturels et sites (AC2)</i>	30

C.	<i>Protection des eaux (AS1)</i>	30
4.	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES (<i>LISTE EXHAUSTIVE EN ANNEXE DU PLUi</i>)	30
A.	<i>Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques</i>	30
5.	INFORMATIONS OU SERVITUDES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS OU/ET TECHNOLOGIQUES (<i>LISTE EXHAUSTIVE EN ANNEXE DU PLUi</i>) 30	
B.	<i>Plan de Prévention du Risque Inondation (PM1)</i>	30
C.	<i>Risques technologiques (PM3)</i>	31
D.	<i>Risque sismique</i>	31
E.	<i>Risque mouvement de terrain</i>	31
F.	<i>Nuisances sonores liées aux transports terrestres</i>	31
G.	<i>Sites et sols pollués</i>	32
H.	<i>Risque Radon</i>	32
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES		33
1.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	34
A.	<i>Affouillements et exhaussements de sols</i>	34
B.	<i>Ouvrages techniques et infrastructures</i>	34
2.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 34	
A.	<i>Principes généraux</i>	35
B.	<i>Locaux techniques et industriels d'intérêt général</i>	40
C.	<i>Dispositifs techniques et d'énergie renouvelables</i>	40
3.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT	41
A.	<i>Normes pour véhicules automobiles</i>	41
B.	<i>Normes pour les vélos et trottinettes</i>	44
C.	<i>Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements</i>	45
D.	<i>Exceptions</i>	45
4.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX	45
A.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	45
B.	<i>Desserte par les réseaux</i>	46
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES (U)		51
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	53
2.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	59
A.	<i>Principes généraux</i>	59
B.	<i>implantation des constructions</i>	59
C.	<i>Hauteur</i>	61
D.	<i>Emprise au sol</i>	63
E.	<i>Façade</i>	63
F.	<i>Toitures</i>	64
G.	<i>Clôtures</i>	65
H.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	65
I.	<i>Stationnement</i>	66
J.	<i>Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux</i>	66
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES (U)		67
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	69
2.	CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	73
A.	<i>Principes généraux</i>	73
B.	<i>implantation des constructions</i>	73
C.	<i>Hauteur</i>	75

D. Emprise au sol	76
E. Façade	76
F. Toitures.....	77
G. Clôtures	77
H. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	78
I. Stationnement.....	79
J. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux.....	79

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)80

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	82
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	85
A. Principes généraux	85
B. implantation des constructions	85
C. Hauteur	87
D. Emprise au sol	88
E. Façade	89
F. Toitures.....	90
G. Clôtures	90
H. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	90
I. Stationnement.....	91
J. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux.....	92

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)93

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	95
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	109
A. Principes généraux	109
B. implantation des constructions	109
C. Hauteur	111
D. Emprise au sol	112
E. Façade	112
F. Toitures.....	113
G. Clôtures	113
H. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	113
I. Stationnement.....	114
J. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux.....	115

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....116

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	118
2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	128
A. Principes généraux	128
B. implantation des constructions	128
C. Hauteur	130
D. Emprise au sol	132
E. Façade	132
F. Toitures.....	132
G. Clôtures	133
H. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	133
I. Stationnement.....	134
J. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux.....	134

CHAPITRE 1 : MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

1. Le règlement du PLUi se compose...

... DE DOCUMENTS GRAPHIQUES, COMPOSES :

D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes zones, les différents périmètres, les différentes prescriptions graphiques (emplacements réservés, etc...) et les servitudes applicables.

... D'UN DOCUMENT ECRIT QUI :

- Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal,
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et, le cas échéant, établit des règles spécifiques.

2. Chaque règlement de zone est organisée selon 4 parties, de la manière suivante :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Destination et sous-destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- A – Implantation
- B – Hauteur
- C – Emprise au sol
- D – Façade
- E – Toitures
- F – Clôtures
- G – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

STATIONNEMENT

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- A - Desserte par les voies publiques ou privées
- B - Desserte par les réseaux

3. Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions écrites et graphiques du règlement. Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plans réglementaires), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec les OAP.

Les annexes du PLUi contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUi et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLUi affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

4. Description des destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.

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

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle inclut les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs », les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme (c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) ou les meublés de tourisme (ou gîtes) dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite (EHPAD...), les résidences universitaires (CROUS...), les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions 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. Elle recouvre ainsi tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également les « constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...) mais aussi

l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L.111-1 à L.111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R.111-1 à L.111-3 du même code.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter, ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

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

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou 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. Elle s'applique aux constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, ostéopathe, pharmacien...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées ...

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

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil des 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. Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L.311-6 du code du tourisme.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement. Elle s'applique également aux meublés de tourisme loués plus de 120 jours par an ou avec des prestations hôtelières.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, VNF...), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du public. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle comprend les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie,

et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle comprend l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, ainsi que les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art.L6323-3 du code de la santé publique).

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre 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.

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre notamment les lieux de culte, ainsi que les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...).

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre 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 « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), les aires d'accueil des gens du voyage...

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire (c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles), les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (c'est-à-dire les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire). Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances, ainsi que des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agro-alimentaire, la production industrielle (métallurgique, aéronautique...) ou la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture...).

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison, ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. Elle inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, les « dark stores » et les « data center ».

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

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

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.

5. Lexique

A

Agrivoltaïsme

Selon l'article L. 314-36 du code de l'énergie : « Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. ».

Le cadre légal a été précisé par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

La loi distingue trois types d'installations :

- celles visées par l'article L. 111-27 du code de l'urbanisme, indiquant que « Sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole, pour l'application des articles L. 111-4, L. 151-11 et L. 161-4 du présent code, les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie »
- celles visées par l'article L. 111-28 du code de l'urbanisme, indiquant que « L'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative. »

Ces deux premières catégories d'installations sont regroupées dans une sous-section du code de l'urbanisme intitulée : « Installations agrivoltaïques ».

- celles visées par l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme, relatif aux installations compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Acrotère

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie

Alignement

À défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire relative à l'emprise des voies communales).

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut être prévue soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit en retrait de cette limite (le recul). Les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes de part et d'autre en premier rang peut être imposée afin de maintenir un alignement des façades entre elles.

Annexe ou local 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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Architecture bioclimatique

Dans la conception d'une architecture dite bioclimatique, les conditions du site et de l'environnement (le climat et le microclimat, la géographie et la géomorphologie) ont une place prépondérante dans l'étude et la réalisation du projet d'architecture qui y est prévu. Une étude approfondie du site et de son environnement permet d'adapter l'architecture du projet aux caractéristiques et particularités propres au lieu d'implantation, et permet d'en tirer le bénéfice des avantages et se prémunir des désavantages et contraintes.

La conception bioclimatique a pour objectif principal d'obtenir des conditions de vie adéquates et agréables (températures, taux d'humidité, salubrité, luminosité, etc.) de manière la plus naturelle possible, en utilisant avant tout des moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles sur le site (énergie solaire, géothermie, éolienne, et plus rarement l'eau), et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et le moins d'énergies et de matériaux extérieurs au site, tels que les énergies fossiles ou des matériaux exogènes, produits et apportés de loin avec des conséquences sur l'environnement.

Arêtier

L'arêtier est une pièce de charpente qui forme l'angle saillant ou l'arête de la croupe d'un toit ou l'arête d'intersection de deux versants de la toiture. En couverture, l'arêtier désigne l'ouvrage d'étanchéité entre deux versants qui forment un angle saillant.

B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Bavolet

Se dit de la partie supérieure oblique d'une clôture grillagée, supportant généralement un ensemble de fils barbelés tendus, renforçant le caractère anti-intrusif de la clôture.

C

Changement de destination d'une construction

Un changement de destination consiste au passage d'une destination ou sous-destination à une autre destination ou sous-destination prévues par le code de l'urbanisme (articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Claire-voie

Un dispositif à claire-voie constitue un élément prégnant de la clôture mais en partie ouvert, constitué par exemple d'un barreaudage horizontal ou vertical, de lisses superposées mais non jointives de manière à laisser passer la lumière et le regard.

Clôture

C'est une construction en élévation, matérialisant une division de l'espace en vue de le clore, qu'il soit situé ou non en limite de propriété. Son édification est subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme), sauf pour les clôtures agricoles.

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

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

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. Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une

ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. N°266.238).

Construction légère

Une construction légère et une construction de faible dimension fabriquée de matériaux légers tels que le bois. Elle est souvent dépourvue de fondation. Elle servira le plus souvent d'annexe ou de local technique (abri de jardin, cabanon de pêche, abri pour animaux, local à poubelles...).

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre ou d'une suppression définitive).

Couronnement

La moulure de couronnement regroupe une grande famille de moulures qui sont conçues pour orner la partie terminale, supérieure d'une construction ou d'une menuiserie. Elle est généralement utilisée en architecture pour couronner les pilastres, les corniches. Elle correspond également à la moulure droite, disposée en saillie au sommet d'un ensemble décoratif (porte, portail, fenêtre, arc), qu'elle préserve de la pluie.

Croupe

En architecture la croupe de charpenterie est la partie triangulaire formant les petits égouts d'un toit à plusieurs pentes. Cette surface est comprise entre les deux arêtières.

Elle s'incline et termine chacun des petits côtés d'un comble quadrangulaire ou polygonal. Sa base s'appuie sur le bord supérieur d'un mur rectangulaire.

En supposant un comble composé de deux rampants, la croupe est le triangle formé par la troncature du comble.

D

Défrichement

Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

E

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, telles que les cages d'ascenseurs extérieurs ou les rampes d'accès, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Espace libre

Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions (bâtiments, constructions annexes, piscines...). Ceci correspond aux espaces non construits : cheminements, aménagements paysagers sur dalle ou sur sous-sol (aires de stationnement - imperméabilisées ou non, surfaces de circulation automobile - imperméabilisées ou non).

Espace de pleine terre

Zone non modifiée lors des travaux ou avec une épaisseur de terre suffisante (espaces plantés en pleine terre)

- pelouses, massifs, arbres, revêtements perméables, toitures végétalisées...). Elle peut cependant être traversée par des réseaux techniques souterrains.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égales à celle-ci, tant en termes d'emprise au sol que de surface de plancher. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Extension mesurée

La notion d'extension mesurée s'entend comme une surface d'extension inférieure au tiers de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction objet de cette extension.

F

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. Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétiques d'une façade, le règlement du PLUi permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

G

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

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

H

Haie vive

C'est un ensemble formé de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Les haies sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

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. 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, de toits plats ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations

techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le faîtage ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir ou de la voie à l'alignement le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel en tous points de la construction (hors exhaussement et affouillement).

I

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

L

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et :

- soit le domaine public ;
- soit une voie ;
- soit un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

La notion de voie ou d'emprise publique est par ailleurs définie dans le présent lexique.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux terrains d'assiette de la construction, constituée d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire 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. Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

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

M

Marge de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés (en dehors des cas précédemment cités (éléments de patrimoine bâti par exemple)) : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes ainsi que les clôtures et les emmarchements.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-

enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

N

Nuisance

La nuisance est l'ensemble des facteurs d'origine technique (bruit, odeur, pollution, ...) ou sociale (encombrement, promiscuité, bruit...) qui nuisent à la qualité de la vie : confort et cadre de vie.

Noue

Une noue est une ligne de rencontre entre deux pans de toiture formant un angle rentrant. La noue canalise à l'égout les eaux de ruissellement qu'elle reçoit.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Ouverture

Terme architectural englobant l'ensemble des éléments d'une construction donnant accès à l'extérieur ou créant une percée visuelle vitrée ou non en direction de celui-ci (Portes, fenêtres, baies...). Au sens de cette présente définition, les conduits d'aération ne sont pas considérés comme des ouvertures.

P

Paysage urbain et architectural

Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres, des espaces de pleine terre et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

Pureau

Partie d'une tuile, d'une ardoise qui n'est pas recouverte par la tuile ou l'ardoise du rang supérieur. Le pureau correspond à la partie exposée de la tuile ou de l'ardoise qui reçoit la pluie et sur laquelle l'eau s'écoule.

R

Redan

Ressaut construit pour permettre de bâtir en gradins sur un terrain en pente. Ce terme est particulièrement utilisé pour le dessin des clôtures non parallèles au terrain naturel malgré son dénivelé non négligeable.

Retrait

Voir la définition de la marge de recul.

Réhabilitation

Travaux visant l'amélioration générale d'une construction existante afin de lui restituer une fonctionnalité habitable, de l'adapter à une fonction différente ou de la mettre en conformité avec les normes techniques de constructibilité et d'habitabilité en vigueur (confort, sécurité, réseaux, etc.).

Rénovation

Travaux visant l'amélioration générale d'une construction existante afin de lui restituer sinon son état primitif, de l'adapter à une nouvelle fonctionnalité sans pour autant changer d'usage (dépendances par exemple).

Restauration

Rénovation ou reconstitution dans son état primitif d'une construction existante ou partie d'édifice présentant

ou non un intérêt patrimonial ou architectural particulier.

S

Surface de Plancher

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

T

Teinte criarde

Couleur, ton qui tranche trop fortement dans son environnement et qui blesse le regard, voire apparaît excessif, car trop voyant. Par son aspect tranchant voire jurant ou dissonant avec les couleurs alentours, elle présente une forme de disharmonie désagréable à la vue. En cherchant à s'imposer et à dominer le paysage, elle pourrait y porter atteinte.

Teinte neutre

Une teinte neutre est une couleur qui agit comme une tonalité subtile de fond, qui peut facilement être superposée avec d'autres couleurs plus fortes. Une teinte neutre n'est pas forcément grise bien qu'elle puisse l'être. Elle n'est ni trop claire, ni trop foncée, ni chaude, ni froide.

La tonalité neutre des façades anciennes a été liée à l'usage de la chaux et des sables de pays pour les enduits. Le beige ou le grège dominant les teintes des enduits employés en Gâtine.

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux, affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

U

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire et constituent le terrain d'assiette d'un projet. Elle sera qualifiée de « terrain » dans tout projet.

V

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 ou toute autre dépendance 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.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

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

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine.

2. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

A. DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol (PPRi...). Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi. Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.
- Les règles thermiques, para-sismiques, environnementales... stipulées par le code de la construction et de l'habitation et par le code de l'environnement.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLUi mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

Rappel : Les règles spécifiques des lotissements approuvées antérieurement à la publication du PLU restent applicables, sauf à ce qu'elles aient été approuvées il y a plus de 10 ans. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, doivent être respectées à la fois les dispositions du PLU et celles du règlement du lotissement.

B. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS (L.111-23 DU CODE L'URBANISME)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Les dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme relatives aux conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants doivent par ailleurs être respectées.

RAPPEL DU CODE CIVIL SUR LES VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Par dérogation à l'article R.151-21 al. 3 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une Unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des dispositions du règlement est apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEMOLITIONS (ARTICLE L.421-3 DU CODE DE L'URBANISME)

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le permis de démolir est institué par délibération du conseil municipal.

3. La reconstruction à l'identique de bâtiments

En vertu de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli se situant en sous-secteur AP de la zone agricole A et en sous-secteur NP de la zone naturelle et forestière N est interdite, sauf exception définie dans le présent règlement.

4. Adaptation mineure ou dérogation

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Au titre de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

5. Division du territoire en zone

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont précisées en secteur pour les zones A et N (ex : NL, AP,...) et dans certains cas divisés en sous-secteurs indicés par une lettre (ex : UAp).

LES ZONES URBAINES (U)

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA et ses sous-secteurs UAp et UAj, UB et ses sous-secteurs UBp et UBj, UC et ses sous-secteurs UCp et UCj, UD et ses sous-secteurs UDp et UDj, UR et ses sous-secteurs URp et URj et UV et ses sous-secteurs UVp et UVj) et les zones urbaines spécialisées (UE, UX et ses sous-secteurs UXa, UXb et UXc).

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser regroupent les zones urbaines mixtes (1AUh et son sous-secteur 1AUhp) et les zones à urbaniser spécialisées (1AUX).

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, sont classées en zone agricole afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole. Des parcelles présentant un potentiel agricole propre faible voire nul peuvent être inscrites en zone A dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone agricole plus largement définie.

La zone agricole comprend différents secteurs (Aeq, Aeol, AL, AP, Apv, AX).

LES ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone naturelle comprend différents secteurs (NC, ND, NE, Ngv, Nha, Nj, NL, NP, NS, NX).

**CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES LIEES AUX
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DES
PLANS DE ZONAGE**

1. Prescriptions relatives au patrimoine bâti, naturel et paysager

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (DP, PA, PC) ou d'un permis de démolir à déposer en mairie.

Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des constructions ou bien qu'ils respectent la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à l'identification de ces éléments.

Ces dispositions s'appliquent, y compris dans le cas de sinistres.

C. EDIFICES ET ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale et architecturale du bâtiment. Il s'agit notamment :

- Général : conserver le maximum de matériaux d'origine des constructions (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie, toiture, ...), afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique). Conserver l'organisation et la volumétrie d'ensemble des constructions.
- Façades : Conserver la composition des façades, des toitures et des ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.), conserver ou restaurer les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Menuiseries : si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils, matériau, ...).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le cadre bâti environnant.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de volumes secondaires dans le prolongement architectural de la construction existante (matériaux, couleurs, modénatures, etc) ou de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées si elles s'avèrent nécessaires pour des raisons de sécurité, pour la mise en valeur des éléments bâtis restants, en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

D. MURS, MURETS OU CLOTURES D'INTERET (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les travaux d'aménagement et de restauration portant sur ces murs, murets et clôtures d'intérêt sont autorisés dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils vont dans le sens d'une mise en valeur de ce patrimoine. Les projets veilleront notamment aux dispositions suivantes :

- Nouvelles percées : elles sont limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. Les accès ainsi créés ont un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.
- Extension : l'extension des murs/clôtures d'intérêt doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu (matériaux, couleurs, hauteurs...).
- Maçonneries : les maçonneries et ferronneries similaires entre la clôture et la construction principale, doivent être conservées ou restituées (chainages, jambages, claires-voies, gardes-corps, portes d'entrée...).
- Claires-voies et menuiseries : dans le cas où elles ne seraient pas réparables, ou pour corriger la présence de dispositifs hétérogènes, leur remplacement est admis dans la mesure où l'ensemble des nouveaux éléments des claires-voies, portails et portillons sont homogènes, cohérents avec les éléments conservés, harmonieux avec les constructions environnantes (aspect, teinte...), assortis entre eux et de facture identique (dessin, matériau, couleur...).

Des démolitions partielles limitées à la stricte nécessité sont admises en cas de risque avéré pour la sécurité publique, en cas de besoins techniques (réseaux, accès à une parcelle, etc...) ou d'extension d'une construction.

E. ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits. En cas de réhabilitation, il sera recherché le rétablissement des dispositions d'origine (matériaux, dessins, couleurs...).

F. CHIRONS, CHAOS GRANITIQUES ET PIERRES BRANLANTES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les chirons, chaos granitiques et pierres branlantes identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'élément repéré au plan de zonage (règlement graphique), doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de répondre à un besoin de sécurité ou de salubrité publique (appréciation au cas par cas) en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'un chiron ou chaos granitique identifié au plan de zonage, doit faire l'objet du principe "d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'en éviter la destruction.

MESURES COMPENSATOIRES

En cas d'autorisation de suppression d'une roche faisant partie d'un chaos granitique, et sauf impossibilité technique démontrée, des mesures compensatoires seront imposées afin de mettre en valeur les éléments du chaos restant et de transférer la roche ainsi prélevée sur un site lui permettant d'être mise en valeur et de répondre à un besoin de requalification du paysage gâtinais.

G. ARBRES, HAIES, BOIS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (L.151-19 OU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans une bande de 5 m de part et d'autre d'un arbre, de l'axe d'une haie, de l'axe d'un alignement d'arbres identifiés ou d'un bois protégé, seules les constructions légères non maçonnées et sans fondation sont autorisées.

LES BOISEMENTS

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

Pour les espaces boisés, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité immédiate doivent être conçus pour assurer leur préservation.

LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie ou d'alignements d'arbres identifiés au plan de zonage, doit faire l'objet du principe "d'éviter, réduire, compenser". Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie et des alignements d'arbres quand ils existent.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie ou alignement d'arbres, repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Les travaux d'entretien courant des haies, des alignements d'arbres qui n'ont ni pour objet ni pour effet de les détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable. La définition précise de la notion d'entretien courant pour une haie est décrite dans l'OAP thématique "Préserver la Gâtine".

Si le projet est soumis à autorisation d'urbanisme, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et à la fonctionnalité de la ou des haie(s) concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès ...). Sont admis les arrachages sans mesure compensatoire pour :

- Des travaux déclarés d'utilité publique (DUP) ;
- Une intervention ponctuelle de moins de 6 mètres linéaires pour réaliser un accès à une unité foncière enclavée ou mal desservie, permettre le passage d'engins agricoles, permettre l'extension d'une construction existante ou assurer la sécurité publique.

MESURES COMPENSATOIRES

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie, des mesures compensatoires seront imposées.

Replantation d'une haie :

- Dans des proportions suivantes par rapport à celle arrachée : linéaire correspondant à 1,5 fois celui supprimé ;
- Avec un intérêt environnemental équivalent à celle arrachée ;
- Replantation simultanée d'une haie constituée d'essences locales (liste d'essences stipulée dans l'OAP « Préserver la Gâtine ») et composée d'au moins 4 essences d'arbres et d'arbustes différentes.

Les aménagements réalisés à proximité d'une haie doivent être conçus de manière à assurer sa préservation.

Replantation d'un alignement d'arbres :

Dans le cadre d'un ou plusieurs arbres supprimés au sein d'un alignement d'arbres, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement, sauf impossibilité technique. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter la même essence, une autre au gabarit équivalent à taille adulte (taille, port) pourra la remplacer.

Dans le cadre de la suppression de la totalité des arbres au sein d'un alignement d'arbres, la replantation de l'alignement doit être composée d'au moins trois essences différentes au sein d'un même alignement.

H. LES ARBRES REMARQUABLES ET LES ARBRES DE VILLE PROTEGES, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables et les arbres de ville identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Tout projet doit observer un recul de 4 m minimum par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 5 m minimum par rapport au tronc.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité publique, ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du code de l'Urbanisme.

I. ESPACES BOISES CLASSES (L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles établies en bordure des Espaces Boisés Classés devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des Espaces Boisés Classés identifiés aux documents graphiques du règlement.

J. ESPACE PAYSAGER A PRESERVER (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les parcelles concernées doivent conserver leur caractère planté, cultivé ou végétalisé prédominant et sont inconstructibles.

Seuls sont autorisés :

- les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et leur mise en valeur.
- une construction légère par unité foncière – ou par lot dans les jardins « ouvriers » ou partagés – dans une limite de 2,50 m de hauteur au faîtage et d'une surface plancher de 10 m² maximum.
- les treillages sans pouvoir dépasser 2 m de haut. Ils peuvent se rejoindre et former pergola sur une surface de 20 m² maximum et une hauteur maximale de 2,50 m.
- les aménagements et équipements publics.

K. VOIES ET CHEMINS (L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Des voies et chemins à conserver (chemins creux, chemins blancs, chemins de randonnée...) ou à créer, protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 2 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Tout nouvel accès sur ces voies et chemins pour véhicule motorisé est interdit, sauf à ce qu'il soit nécessaire au désenclavement d'un terrain non accessible par une autre voie ou pour répondre à un besoin de sécurité publique.

L. MARES ET PLANS D'EAU (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés avec la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique ne sont pas autorisés pour les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport aux berges des mares et plans d'eau, sauf pontons et ponts.

M. ZONES HUMIDES (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le territoire de la Communautés de communes est concerné par les SAGE de la Sèvre Nantaise, de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin, du Clain et du Thouet ; leurs dispositions doivent être respectées.

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage et doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.

Le SAGE en vigueur sur le territoire s'applique également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sol et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainages, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Les constructions nouvelles établies en bordure des zones humides devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites des zones humides identifiées aux documents graphiques du règlement, sauf les pontons.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être considéré comme définitif, ni exhaustif. Les zones humides actuellement non inventoriées ne privent pas un terrain de sa qualification de zone humide et du respect du régime de protection au titre de la loi sur l'eau dès lors qu'il répond aux critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets potentiellement autorisés et affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, de réduction, et de compensation des impacts potentiels.

MESURES COMPENSATOIRES

Le DOO du SCoT du Pays de Gâtine précise dans le cas de compensation des zones humides :

Dans le cas où des projets nécessiteraient la destruction d'une zone humide ou des impacts sur cette zone humide non compatibles avec sa préservation, et si aucun projet alternatif ou aucune mesure de réduction ou d'évitement adaptés et raisonnés ne sont envisageables, la zone humide devra être compensée. Dans ce cas, la proximité immédiate du site concerné par le projet devra être prioritairement recherchée : compensation dans le même bassin versant de la masse d'eau considérée. Une priorité pourra être donnée à des espaces qui sont identifiés pour leurs intérêts fonctionnels et écologiques issus de la trame verte et bleue du Pays de Gâtine. A minima, la zone humide retenue, existante, à restaurer ou à créer, pour la compensation devra être équivalente sur le plan fonctionnel et sur le plan de la qualité de la biodiversité, et portera sur une surface minimum de 100% de la surface détruite ou dégradée. Une mesure compensatoire plus globale qu'une compensation directe dans le même bassin versant ne devra être réalisée qu'en dernier recours. Il faudra alors justifier qu'aucune solution alternative n'est possible dans le même bassin versant et compenser à hauteur de 200% à minima de la surface détruite. La gestion et l'entretien des sites compensatoires doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

N. TRAME VERTE ET BLEUE PROTEGEE (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

ESPACE NATUREL PROTEGE

Boisements et pelouses sèches identifiés comme étant réservoir de biodiversité : Dans l'ensemble de la zone A et de la zone N et de leurs secteurs, sont identifiés dans la trame verte et bleue les boisements et pelouses sèches, formant les réservoirs de biodiversités de la trame verte. Toute construction et installation nouvelle sont interdites. Seuls les aménagements de promenade, de clôture sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux forestiers, agricoles et naturels. Les travaux de restauration et d'entretien sont également autorisés afin d'assurer la pérennité de ces milieux et si l'objectif des travaux est l'amélioration de la fonctionnalité écologique.

COURS D'EAU

Les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts et identifiés aux documents graphiques du règlement devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau. Le recul sera ramené à 5 mètres le long des cours d'eau de niveau 3 identifiés dans l'OAP TVB.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux installations et aménagements légers à vocation de gestion ou de valorisation des cours d'eau ;
- Aux aménagements de promenade et de pêche (de type ponton en bois...), de quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels ;
- Aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels ;
- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels.
- Aux travaux de restauration et d'entretien afin d'assurer la pérennité de ces milieux et si l'objectif des travaux est l'amélioration de la fonctionnalité écologique.

O. LES CONES DE VUE (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Construction, aménagement et/ou masse végétale, non visibles depuis le cône de vue sont autorisés.

Le niveau de perception sera situé à 1,50 mètre du sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

Le dossier présenté au titre de la demande d'autorisation d'urbanisme (DP, PA, PC) doit permettre de visualiser l'impact futur des mesures envisagées tant vis-à-vis des grands paysages que des monuments et agglomérations. La hauteur des constructions et des plantations pourra être réduite afin de ne pas entraver le cône de vue.

2. Prescriptions relatives aux futurs aménagements

A. CHANGEMENT DE DESTINATION (L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement des zones A et N.

Le changement de destination, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

B. EMPLACEMENT RESERVE (L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme dispose que 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 et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Un tableau en dressant la liste est annexé. Celui-ci précise pour chaque emplacement réservé son objet, son bénéficiaire et sa surface.

C. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Ces secteurs OAP sont définis à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Leurs conditions d'aménagement et d'équipements ne sont pas uniquement définies par des dispositions du présent règlement mais plus spécifiquement par l'OAP elle-même.

D. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS (L.111-6 A L.111-10 DU CODE DE L'URBANISME)

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- Le long de l'autoroute A10
- Sur les sections de la RN149 et 249 en voie express, hors zones urbanisées, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Hors sections en voie express de la RN149 et 249, le recul est de 75 m.
- Le long des RD 743 et 938, hors zones urbanisées, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie

Pour rappel, en application de l'article L.111-7, l'interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

E. ALIGNEMENT OU REcul IMPOSE (ARTICLE L.151-40 DU CODE DE L'URBANISME)

Les cas suivants sont encadrés :

- Alignement imposé : les constructions et annexes doivent s'implanter en s'alignant sur le front bâti continu existant à la date d'approbation du PLUi.
- Recul minimum imposé : les constructions et annexes doivent s'implanter avec un recul imposé du bâti par rapport aux voies et emprises publiques.

F. SECTEUR NON CONSTRUCTIBLE (R.151-31-2°)

Il s'agit de secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, à l'exception des mouvements de sols temporaires, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

3. Informations relatives aux servitudes d'utilité publique (liste exhaustive en annexe du PLUi)

A. SERVITUDES D'ALIGNEMENT

A noter que lorsqu'une servitude d'alignement existe le long d'une voie communale, départementale ou nationale, elle peut s'imposer au pétitionnaire en sus des règles d'urbanisme.

B. SERVITUDES LIEES AUX MONUMENTS HISTORIQUES (AC1), AUX MONUMENTS NATURELS ET SITES (AC2)

Le présent règlement renvoie aux annexes du PLUi concernant les Servitudes d'Utilité Publique afin de connaître la liste exhaustive des monuments et sites concernés. Les PDA approuvés au titre des articles L.621-30 et 31 du code du patrimoine sont identifiés à l'intérieur des zones urbaines dans les sous-secteurs urbains ou à urbaniser indicés « p ».

C. PROTECTION DES EAUX (AS1)

Pour rappel, des servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales sont en vigueur sur le territoire et se doivent d'être respectées.

4. Informations complémentaires (liste exhaustive en annexe du PLUi)

A. LES ZONES DE PRESOMPTIONS DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine,
- Article R.111-4 du Code de l'urbanisme,
- Article L.122-1 du Code de l'environnement,
- Article L.322-2, 3^{ème} du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article L. 522-5, alinéa 2, du Code du patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites "zones de présomption de prescription archéologique" – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de Région.

5. Informations ou servitudes relatives aux risques naturels ou/et technologiques (liste exhaustive en annexe du PLUi)

B. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION (PM1)

Sur les secteurs couverts par un PPRi, il convient de respecter le règlement du PPRi en sus du présent règlement, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document correspondant et figurant dans les Servitudes d'Utilité Publique (annexe PLUi).

Les communes concernées par le plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée du Thouet approuvé le 13 novembre 2008 sont : Gourgé, Lhoumois, La Peyratte, Parthenay, Châtillon-sur-Thouet, Le Tallud, Azay sur Thouet, Allonne, Secondigny.

C. RISQUES TECHNOLOGIQUES (PM3)

Au sein de cette catégorie de risque, le territoire est plus particulièrement concerné par :

- Le risque technologique : un plan de prévention des risques technologiques (PPRt) de MAXAM Atlantique s'impose sur les communes de Thenezay et La Ferrière-en-Parthenay. La commune d'Amailloux est concernée par le plan de prévention des risques technologiques (PPRt) de Titanobel.
- Le risque transport de marchandises dangereuses : Les routes départementales RD 938, 748 et 949bis sont répertoriées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme infrastructures susceptibles d'être concernées par le transport de matière dangereuses, de même que la route nationale n°149 (et 249). Les communes de Le Tallud, Parthenay et Châtillon sur Thouet sont concernées par le passage d'une canalisation de transport de gaz haute pression.
- Le risque rupture de barrage et de réserves d'eau : sans donnée géographique, ce risque concerne le barrage du Cébron.

D. RISQUE SISMIQUE

La France dispose d'une réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à appliquer pour les bâtiments sur le territoire national. Ce nouveau dispositif réglementaire, entré en vigueur le 1er mai 2011, traduit la volonté des pouvoirs publics d'améliorer en permanence la sécurité des citoyens vis-à-vis de ce risque.

Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. Les mesures de construction s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure. L'intégralité du département des Deux-Sèvres est classée en zone de sismicité modérée (aléa de niveau 3 sur une échelle comportant 5 niveaux).

E. RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Au sein de cette catégorie de risque, le territoire est plus particulièrement concerné par :

- Le risque « retrait-gonflement » des argiles : Une étude a été réalisée par le BRGM sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat sur ce risque à l'échelle du département en 1998. Elle a permis de caractériser l'aléa « retrait-gonflement » des argiles selon 3 niveaux : faible, moyen et fort. La cartographie des aléas est à retrouver dans le rapport de présentation du PLUi. La partie Est du territoire de la Communauté de communes est la plus concernée ;
- Le risque mouvement de terrain lié aux cavités : Le BRGM a été chargé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie de réaliser un inventaire des cavités souterraines d'origine anthropique (hors mine) ou naturelle sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans les Deux-Sèvres, cet inventaire qui a débuté fin novembre 2011 est terminé avec la fourniture du rapport en novembre 2014. Cette étude avait pour objectif principal de recenser, caractériser et localiser les principales cavités du département.

F. NUISANCES SONORES LIEES AUX TRANSPORTS TERRESTRES

CLASSEMENT SONORE

L'article L.571-10 du code de l'environnement impose le recensement et le classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes. Le classement d'une infrastructure a pour conséquence la délimitation d'un secteur de nuisance de part et d'autre de l'infrastructure à l'intérieur de ce secteur, des règles de construction sont imposées au titre du code de la construction et de l'habitation (CCH) afin de garantir un isolement acoustique des bâtiments. Des arrêtés préfectoraux du 6 février 2015 recensent et

indiquent le niveau de classement des voies dans le département des Deux-Sèvres et plus particulièrement sur le territoire de la CCPG. Les arrêtés et les cartes associées sont consultables sur le site internet des services de l'Etat en Deux-Sèvres à l'adresse suivante : <http://deux-sevres.gouv.fr/Politiques-publiques>.

LES CARTES DE BRUIT STRATEGIQUES (CBS)

Sur le territoire de la CCPG, les voies suivantes sont cartographiées (représentation de courbes d'isophones par pas de 5 dB(A)) :

voies	Détail des tronçons
RN 149	Section débutant sur la commune de Parthenay, du rond point au sud de la ville au croisement avec la RD949 et finissant au rond point nord de la ville au croisement de la RD949 (route de Bressuire) et de la RD743 (4 km)
RD 743	Section débutant au croisement avec la RD 743ter sur la commune de Le Tallud et finissant au croisement avec la RD 648 sur la commune de Niort
RD 743bis	Section débutant au croisement avec la RD742 (rue de Beaulieu) sur la commune de Parthenay et finissant au croisement avec la RN 149 sur la commune de Parthenay. Ce tronçon comprend en partie la rue de Bellefontaine et les rues de Verdun, de l'Yser et de la Marne et le boulevard Bernard Palissy

Ces cartes peuvent être consultées sur le site internet des services de l'Etat en Deux-Sèvres à l'adresse suivante : <http://deux-sevres.gouv.fr/Politiques-publiques>.

PLANS DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT (PPBE)

Le PPBE des infrastructures de transport terrestres relevant de la compétence de l'État et recevant un trafic supérieur à 3 millions de véhicules par an a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 juillet 2024. Les actions passées et à venir pour la protection sonore ont été étudiées notamment pour la RN 149. Celui-ci est consultable sur le site internet des services de l'État en Deux-Sèvres à l'adresse suivante : <http://deux-sevres.gouv.fr/Politiques-publiques>.

G. SITES ET SOLS POLLUES

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement.

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

Concernant le territoire de la communauté de communes de Parthenay-Gâtine, un secteur SIS (Secteur d'Information sur les Sols) a été identifié sur la commune de Parthenay, 18 rue Garibaldi, concernant une ancienne usine fabriquant du gaz.

H. RISQUE RADON

Le radon est un gaz radioactif naturel issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans les roches granitiques et volcaniques du sous-sol. Reconnu cancérigène pulmonaire humain depuis 1987 par l'Organisation Mondiale de la Santé, le risque pour la santé publique est essentiellement lié à l'exposition à l'intérieur des locaux, dans lesquels le radon peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées. **Les Deux-Sèvres font partie des 31 départements prioritaires vis à vis de ce risque.**

Le radon est un gaz cancérigène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants.

Toutes les communes sont donc concernées par le risque radon.

Pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, il est recommandé :

- D'assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, plancher et passage de canalisations) ;
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé ;
- Éviter les constructions de pièce de vie en sous-sol (sauf si ces pièces sont aérées en permanence) ;
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. Dispositions réglementaires relatives aux constructions, usages des sols et natures d'activité

A. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS

Sont autorisées dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liées :

- à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans la zone et ses sous-secteurs ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de réseau collectif d'intérêt général, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public.

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser leur intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME SUR LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R.111-14 du code de l'urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement.

Affouillement ou exhaussement du sol sont soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme.

NB. Si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu ; par exemple le règlement du PLUi ou un règlement de Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) peut interdire dans une zone toute modification du sol.

B. OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones :

- les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve des conditions particulières fixées dans le règlement de chaque zone ;
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire et du trafic routier, sous réserve des conditions particulières fixées dans le règlement de chaque zone.

2. Dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il est fait application dans ce règlement de l'ensemble des dispositions du PPRi et des PPRt pour les zones concernées.

Implantation des constructions à édifier hors agglomération et à proximité des routes à grande circulation : de part et d'autre des routes à grande circulation, le nu des façades des constructions nouvelles doit être édifié en respectant un recul de minimum de :

- 75 mètres minimum de l'axe des routes départementales classées à grande circulation
- 100 mètres minimum de l'axe de la route nationale (RN149) et de l'autoroute (A10)

Toutefois, il est fait exception aux règles fixées par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme en application des articles L.111-7 et L.111-10 du même code, sous réserve du respect des règles définies dans le présent règlement écrit du PLUi.

A. PRINCIPES GENERAUX

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement.

RAPPEL DE L'ARTICLE R. 111-27 DU CODE DE L'URBANISME :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ». Les constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales et limiter les exhaussements et affouillements des sols.

Des prescriptions peuvent donc être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant, qu'il soit urbain, péri-urbain ou rural.

Toutes constructions, y compris les ouvrages, les installations, les édicules techniques, les bâtiments annexes et les extensions doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages qui les entourent, qu'ils soient urbains comme ruraux.

REGLES GENERALES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

Implantation des constructions

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire (dessin, limites...) et la volumétrie des constructions voisines.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs.

Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être mis en œuvre sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à l'urbanisation et au caractère des lieux (alignement, recul...) ;
- de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité publique ;
- de présenter une bonne intégration dans le site et son environnement, par leurs matériaux, volumes, couleurs...

Façades

Toute utilisation ou emploi à nu de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire et non achevé à la construction est interdit. Ainsi, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent pas être laissés apparents : parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment...

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes, en termes de volumes, couleurs, etc. L'harmonie ne signifie pas l'uniformité, l'objectif étant la meilleure intégration possible dans l'environnement proche et lointain.

L'ensemble de la construction, y compris les ouvertures, ouvrages techniques (gaine de ventilation, souche de cheminée, etc.), ainsi que les façades latérales et arrières, qu'elles soient mitoyennes ou non, doivent être traités avec la même attention que la façade principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Néanmoins des volumes distincts pourront être traités différemment dès lors que le parti architectural est justifié et l'assemblage des volumes harmonieux. Des volumes secondaires avec acrotère ou traités en alcôve pourront recevoir des enduits de teinte plus soutenue mais non criarde : gris, ocre, brun, etc.

Quels que soient les matériaux utilisés, les teintes « blanc pur » et « noir » sont interdites.

Les bardages doivent être de teinte neutre. Les teintes criardes sont interdites. Le bardage en bois pourra conserver sa teinte naturelle.

Les ajouts et autres artifices peints, enduits ou bardés ne sont pas admis (bandeaux de couleur différentes, etc). La sobriété des teintes est la règle, mais les modénatures travaillées en relief sont admises dès lors qu'elles utilisent les matériaux de la construction et qu'elles soulignent un encadrement d'ouverture ou une limite de façade (soubassement, angle, égout de toit, corniche, génoise, ...) ou qu'elles affichent un décor sculpté sur bois, pierre ou métal. Les décors peints sont autorisés lorsqu'ils visent à une meilleure intégration de la construction dans son environnement ou à sa mise en valeur.

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens construits avant 1946

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation devront respecter leurs spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent de conserver la lecture des usages liés à l'origine de la construction ainsi qu'une bonne intégration de la construction dans son environnement.

Les jambages, linteaux, allèges et chaînages en pierres de taille ou en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur de ton pierre de pays (identique aux dispositions d'origine, sinon de teinte beige à grège), affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises et autres modénatures existantes (corniches, soubassements, décors sculptés, etc) seront conservées en l'état ou reprises et restaurées si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée ; les menuiseries reprendront le rythme et les dimensions des ouvertures existantes. Elles devront conserver les proportions des menuiseries existantes (dominante verticale ou horizontale, etc.).

Il sera recherché une harmonie dans la couleur et l'aspect des menuiseries sur le même édifice. Un camaïeu pourra être mis en œuvre pour permettre une porte d'entrée et une porte de garage plus sombres et des fenêtres plus claires que les volets, dans une teinte proche. Les couleurs des menuiseries sont principalement le gris, le blanc cassé, le rouge, le vert ou le bleu, tant que ces couleurs ne sont pas vives ou criardes (couleurs interdites) ; les teintes blanches et noires sont interdites.

Sur les façades sur rue et leurs façades latérales, les volets roulants avec caisson extérieur et sans lambrequin pour les masquer sont interdits, mais les volets roulants avec caissons intérieurs ou masqués par des lambrequins extérieurs sont autorisés, à la condition qu'ils ne s'avancent pas au-devant du nu de la façade. Si les volets battants existent, ils doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (dessin, couleur, pentures, crémone, butée, arrêt...).

Les portes anciennes, présentant un dessin et une facture de qualité ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble et de sa clôture, doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect similaire à l'existant dans le dessin traditionnel ordonnancé (rythme ou symétrie, ferronnerie...).

Les portes de garages basculantes sur les voies ou les dépendances du domaine public sont interdites.

S'il existe un conduit de fumée depuis une cheminée ou un poêle vers l'extérieur, il devra être restauré, sauf impossibilité technique (après débistrage). A l'inverse, tout conduit extérieur ajouté en façade et devenu obsolète devra être supprimé et tout nouveau conduit devra être mis en œuvre à l'intérieur de la construction pour sortir en toiture.

Rénovation thermique de bâtiments (de toutes époques)

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Lors de la réhabilitation d'un bâtiment existant, le choix d'une isolation par l'extérieur, évitant les ponts thermiques, peut être envisagé de manière à ce qu'elle ne dénature pas le bâtiment concerné. Ainsi, il convient :

- de favoriser les finitions en enduit, homogènes sur toutes les façades et de teinte ton pierre locale (beige à grège) ; de reproduire les modénatures de façade ou en créer ; à défaut, de favoriser un parement extérieur en matériau naturel et durable (bois,...) qui doit être en cohérence avec l'architecture originelle (teinte neutre et non brillante...).
- d'implanter les bardages de manière verticale ou horizontale.

L'isolation par l'extérieur est toutefois interdite dans le cas où elle déborde sur le domaine public sans obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public ou d'un permis de stationnement à titre précaire et révoquant, rompt un alignement de façade, ou sur un bâtiment en moellons ou en pierres de taille. Des solutions d'isolation thermique par l'intérieur devront ici être recherchées.

Extension de bâtiments

Les extensions et les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que la construction principale dont elles dépendent afin d'assurer une cohérence à l'échelle de la composition d'ensemble.

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante. La hauteur et le dessin de la toiture existante (nombre de pans, ligne de faîtage, etc) seront des références à ne pas dépasser et à imiter (toiture à 2 pans par exemple...).

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien construit avant 1946, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe « Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens construits avant 1946 » ci-dessus. Si elle est autorisée, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache (matériaux, proportions, couleurs...).

Constructions nouvelles

Pour les constructions de moins de 150 m² de surface de plancher, les linteaux des ouvertures d'un même niveau et d'un même volume seront alignés, y compris les fenêtres, portes et portes de garage. Exception sera faite pour les portes de garage dont le linteau doit être plus haut afin de permettre le stationnement de véhicules et accessoires particulièrement volumineux (camping-car, caravane, véhicule utilitaire, remorque à bateau, etc).

Les constructions de plain-pied de moins de 150 m² de surface de plancher ne présenteront pas plus de trois hauteurs d'allège différentes sur une même façade, les hauteurs de seuil devant elles être adaptées au niveau du sol intérieur ou des aménagements extérieurs.

Architecture « contemporaine » et bioclimatique

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux constructions et sites environnants.

Tout projet d'expression contemporaine ou d'architecture bioclimatique doit participer au paysage dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable, notamment par la protection des rayonnements solaires et des intempéries et la captation de l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Toitures

Les toitures doivent assurer le bon couronnement de la construction et présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect (forme, couleur et matériau). Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions avoisinantes ou celles caractéristiques de la Gâtine Poitevine.

Sont exigés des pentes de toiture ainsi que des matériaux employés qui devront s'harmoniser avec le bâti existant à proximité, principalement des matériaux d'aspect analogue et de tenue similaire à la tuile de terre cuite traditionnelle dite « canale » (ou tuile dite « romane ») ou à l'ardoise, sauf pour les vérandas, pergolas et

autres abris légers de moins de 20 m². La tuile de terre cuite losangée est autorisée en rénovation de bâtiments adaptés à sa pose (pente de toit plus forte que pour une couverture en tuile dite « canale »).

Les toitures en tuiles seront de couleur à dominante rouge et orange ; les couleurs claires (beige...) ou foncées (noir, brun...) sont interdites.

Les toitures en ardoises pourront être renouvelées par des ardoises naturelles ou des tuiles de terre cuite plates de teinte noire et laissant apparaître un pureau d'un format de 32 cm de large par 22 cm de haut maximum.

Les chiens assis et autres lucarnes sont autorisés en toiture dès lors qu'ils complètent des éléments existants et/ou qu'ils s'intègrent dans la composition de la façade (alignement sur les ouvertures des étages inférieurs, etc).

Les fenêtres de toit sont admises. Elles doivent être de dimensions identiques sur l'ensemble de la couverture d'un bâtiment. Sur les bâtiments anciens construits avant 1946, la pose de volet roulant extérieur n'est pas admise, les stores à l'intérieur de la pièce étant possibles. Leur positionnement sera dans l'axe des ouvertures en façade et sur un même niveau horizontal si plusieurs châssis sont présents sur un même pan de toiture.

Les toitures monopentes sont proscrites si la distance mesurée horizontalement entre la ligne de faîtage et la ligne de l'égout du toit est supérieure à 6 m (ou 4 m dans le cas d'une construction principale ou annexe à destination d'habitation) ; elles sont également interdites en extension d'un bâtiment recouvert d'une toiture à 2 pans de toit ou plus, sauf à ce que le faîtage de l'extension se situe en dessous des égouts de toit de la construction agrandie ou que le projet se situe dans la continuité du pan de toit qu'il prolonge. La règle sera identique dans le cas d'un nouveau bâtiment adossé à un bâtiment existant.

Tous les pans de toitures d'un même volume d'une construction présenteront des pentes de même pourcentage.

Sur le bâti existant construit avant 1946, en cas de rénovation, devra être respecté l'aspect du matériau d'origine (tuiles canal, ardoises...), les pentes existantes (nombre de pans et pourcentage) ainsi que les mises en œuvre (cheminées, égouts, rives...).

Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, doivent être travaillés avec les mêmes soins que les toitures à pans. Une attention particulière devra être portée à l'insertion des gaines techniques et à la dissimulation des gardes-corps, « lignes de vie » et toutes installations techniques (PAC, groupe extérieur de climatisation, conduit extérieur de fumée, etc.) installées au-dessus de la couverture, afin qu'ils soient masqués par l'acrotère.

La végétalisation de ces toitures est encouragée.

Pourront être implantés sur la toiture des panneaux photovoltaïques, à condition :

- D'être regroupés sur le même pan de toiture et de présenter une forme rectangulaire.
- De ne pas comporter de cadre ou de structure claire ou brillante.
- D'être installés en partie basse de la toiture.
- De ne laisser apparaître aucun câble ou chemin de câble à l'extérieur du bâtiment.

Les constructions annexes de moins de 20 m² ou de moins de 3,50 mètres de hauteur, et situés à plus de 20 mètres des voies et emprises publiques, pourront être recouvertes d'un autre matériau que la tuile à condition :

- qu'il soit durable et uniforme,
- qu'il ne soit pas brillant,
- que sa teinte permette sa bonne intégration dans l'environnement ; les couleurs blanche, noire ou criarde sont interdites.

Les toitures des constructions annexes pourront être à une seule pente, sous réserve que la largeur mesurée perpendiculairement au faîtage et horizontalement n'excède pas 4 mètres.

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des zones naturelles et forestières (N et ses sous-secteurs), les clôtures devront également se conformer aux dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Est exigée l'intégration des coffrets techniques dans le mur de clôture, fermés par un volet peint ou laqué.

Aucun élément ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, interphones, vidéophones, digicodes, sonnettes et tout système d'éclairage, ...). Ils seront dissimulés au maximum et n'occulteront pas les éléments et détails architecturaux visibles sur les poteaux, chainages, couvertines et autres modénatures.

Les portails coulissants auront un couronnement droit et parallèle à leur rail ou coulisse guidant leur mouvement. Les portails pivotants pourront adopter des formes plus libres (en chapeau de gendarme, papillon, etc).

Restauration et travaux sur clôtures existantes

Les travaux de restauration des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels en maçonnerie et en menuiserie. Par ailleurs, la hauteur des clôtures après travaux ne pourra pas être supérieure à la hauteur maximum avant travaux (pour les clôtures existantes de plus de 1,20 m de hauteur).

Les murs anciens en pierres ne peuvent être surélevés que par des éléments qualitatifs : moellons de pierre, tuiles de terre cuite rouge-orange, ferronnerie, ou claires-voies métalliques ou en bois.

Les travaux d'agrandissement ou de création d'ouvertures dans les clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels en maçonnerie et en menuiserie. Dans ce cas, les piliers et les menuiseries devront afficher une homogénéité avec ceux des ouvertures maintenues ou agrandies et des piliers conservés.

Les travaux de prolongement des clôtures existantes devront s'opérer dans le respect des spécificités architecturales d'origine et favoriser l'usage et la mise en œuvre des matériaux traditionnels en maçonnerie et en menuiserie. Dans ce cas, la hauteur des clôtures après travaux pourra être équivalente à la hauteur maximum avant travaux ou respecter le même rythme dans le cas d'une clôture à redans.

Dans le cas d'anciennes clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaings, agglomérés de ciment, briques creuses, plaques de béton brut...) sans l'avoir été, ils devront recevoir une peinture, un parement (habillage en pierre...), un enduit de teinte identique à celle de la construction principale ou en harmonie avec celle des clôtures alentours. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées ou non, palettes, gazon synthétique, canisses...).

Clôtures nouvelles

Les clôtures ainsi que l'ensemble des éléments entrant dans leur composition (mur, portillon, portail, grilles, etc.) doivent être conçus avec simplicité et présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et le contexte urbain ou rural dans lequel ils s'inscrivent.

Les clôtures réalisées en matériaux de constructions destinés à être recouverts (parpaings, agglomérés de ciment, briques creuses, plaques de béton brut...) doivent recevoir une peinture, un parement (habillage en pierre...), un enduit de teinte identique à celle de la construction principale ou en harmonie avec celle des clôtures alentours. Ces matériaux ne peuvent pas être laissés apparents. Les matériaux précaires ou de récupération sont interdits (tôles ondulées ou non, palettes, gazon synthétique, canisses...).

Les clôtures devront, dans leur partie inférieure, être perméables et conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune sur au moins 5 % de leur longueur, par section de 10 mètres, et sur une largeur et une hauteur de 15 cm minimum par passage.

En bordure de voie ou emprise publique, et dans leur prolongement en limites séparatives sur une longueur de 5 à 10 mètres, elles seront édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes, et seront ainsi constituées, **en cohérence avec cet environnement et principalement avec les murs et clôtures identifiés comme mur ou muret au titre de l'article L.151-19 du CU situés dans la même rue ou dans le même îlot**, soit :

- D'un mur plein, en moellons de pierre locale, présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité. Leur édification avec des matériaux et teintes traditionnelles sera recherchée. En cas de mur plein, ils ne devront pas excéder la hauteur des murs alentours de facture identique et dans la limite de 1,60 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue et à partir du niveau du terrain naturel avant travaux).
- D'un mur bahut, présentant une cohérence de hauteur avec ceux présents à proximité, d'une hauteur de 1,20 m maximum pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie d'une opacité mesurée pouvant être texturée ou laissant des interstices d'au moins 5 cm verticalement ou la moitié de la largeur de la lame posée horizontalement, et n'excédant pas 1,60 mètres de hauteur totale (hauteur

mesurée depuis la rue et au niveau du terrain naturel avant travaux). Cette clôture pourra être doublée ou non d'une haie vive constituée d'essences locales ;

- D'un grillage, doublé ou non de haies vives d'essences locales, n'excédant pas 1,60 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis la rue ou au niveau du terrain naturel avant travaux).

En limites séparatives, les clôtures seront édifiées de manière à s'harmoniser avec celles environnantes et seront ainsi constituées, en cohérence avec cet environnement et impérativement celles identifiées comme mur ou muret au titre de l'article L.151-19 du CU situées à proximité, soit :

- D'un mur plein, en moellons de pierre locale ou présentant une cohérence d'aspect avec ceux présents à proximité. Leur édification avec des matériaux et teintes traditionnelles sera recherchée. En cas de mur plein, ils ne devront pas excéder la hauteur des murs alentours de facture identique et dans la limite de 1,6 mètres de hauteur (hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux).
- D'un grillage souple doublé ou non de haies vives d'essences locales, n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur (hauteur mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant travaux).

Les poteaux, chainages et jambages de clôture pourront accessoirement être plus hauts que le reste de la clôture, dans la limite de 15 cm.

Les haies composées de moins de 4 essences locales sont interdites.

Lorsque les clôtures s'appuient sur un mur de soutènement de plus de 0,50 mètre de haut, elles ne peuvent pas mesurer plus de 1,20 mètre de haut. Le soubassement sera de teinte plus sombre que la clôture.

B. LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS D'INTERET GENERAL

Implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées n'est pas réglementée. Néanmoins il ne pourra pas être porté atteinte à un élément de patrimoine ou de paysage identifié au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. L'implantation par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) n'est pas davantage réglementée.

C. DISPOSITIFS TECHNIQUES ET D'ENERGIE RENOUVELABLES

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, interphones et autres dispositifs techniques (systèmes d'aération, etc...) doivent être intégrés dans la construction ou dans la clôture. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs de l'existant.

Les locaux et installations techniques doivent être implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Sur les façades sur rue et leurs façades latérales, est exigée l'intégration des coffrets techniques dans le mur de façade ou de clôture, fermés par un volet peint ou laqué. Aucun élément ne doit être en saillie sur le domaine public (cela vaut notamment pour les boîtes à lettres, interphones, videophones, digicodes, sonnettes et tout système d'éclairage, caisson de climatisation, pompe à chaleur, antenne relais, coffret électrique, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, alarme, caméra de surveillance, ...), à l'exception des marquises, balcons, oriel, rampe ou emmarchement autorisés. Les éléments techniques seront dissimulés au maximum et n'occulteront pas les éléments et détails architecturaux visibles sur les poteaux, chainages, couvertines et autres modénatures.

Les ouvrages et édicules techniques accessoires à la construction (caisson de climatisation, pompe à chaleur, coffret technique (énergie...), antenne, parabole, dispositifs liés aux énergies renouvelable, ventouses, grilles d'aération, alarme, caméra de surveillance, videophones, interphones, digicodes, sonnettes, tout système d'éclairage, boîte aux lettres, etc.) doivent être dissimulés ou être pensés de telle manière à constituer un élément de la composition architecturale afin de limiter leur impact visuel. Les gaines extérieures de teinte brillante (en inox par exemple) sont interdites.

Sur les façades sur rue, la pose d'installations techniques de climatisation ou de pompe à chaleur (groupe extérieur) est interdite. Les installations sur ou au-dessus du domaine public ne sont pas admises.

Installations de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture, tout comme les ombrières de parking.

Les cadres et installations brillantes (ossature galvanisée à nu...) sont interdites.

Il est impératif de créer des occultations végétales ou ouvrages pour dissimuler les installations afin de mieux les intégrer dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres, claustras...

Les panneaux photovoltaïques installés en façade seront inscrits sur le même plan, sauf à tenir le rôle de marquise ou d'auvent.

Les panneaux photovoltaïques installés directement sur le sol ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 m (hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux).

3. Dispositions réglementaires relatives au stationnement

A. NORMES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :

- les besoins des logements
- les besoins des salariés et des visiteurs ;
- la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ;
- les possibilités de mutualisation de stationnements.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants sont concernés par les normes ci-dessous, sauf exceptions (article 4-3.D ci-dessous).

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées, sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	À l'intérieur des zones UA et UB, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. En dehors des zones UA et UB : – Un minimum de 2 places par logement est exigé. Un maximum d'une place est exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme. – Les opérations d'aménagement d'ensemble ou bâtiments d'habitation collectifs doivent également prévoir sur l'espace commun des aires de stationnement visiteurs mutualisées en cohérence avec l'importance du projet. Dans tous les cas, pour les opérations de plus de 5 logements, il est

		demandé la réalisation d'une place de stationnement visiteur mutualisée pour 3 logements (ou lots à bâtir). – Cependant, les opérations d'aménagement d'ensemble ou bâtiments d'habitation collectifs peuvent intégrer dans leur projet la présence d'aires de stationnement situées à proximité. Sous réserve de l'accord du gestionnaire, les places de stationnement identifiées peuvent répondre à tout ou partie des besoins en places de stationnement visiteurs. – Lorsque les opérations d'aménagement d'ensemble ou bâtiments d'habitation collectifs proposent des logements de type T1 ou de type T2, une seule place de stationnement par logement est exigée pour chacun de ces deux types de logement.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des employés, des résidents et des visiteurs, avec un minimum de 0,5 place pour 1 logement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum d'une place par tranche entière de 25 m ² de surface de plancher.
	Restauration	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum d'une place par tranche entière de 10 m ² de surface de plancher.
	Commerce de gros	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum d'une place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum d'une place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher.
	Hôtels	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum d'une place pour 2 chambres.
	Hébergement touristique	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers, avec un minimum d'une place pour 1 hébergement
	Cinéma	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers, avec un minimum d'une place pour 4 fauteuils fixes.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum de 3 places de stationnement.
	Entrepôt et Cuisine dédiée à la vente en ligne	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum de 3 places de stationnement.
	Bureau	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers avec un minimum d'une place par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers, avec un minimum d'une place pour 4 fauteuils.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie publique pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. Le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est déterminé après étude des besoins du projet et ce notamment en fonction des usages prévus, du taux et du rythme de sa fréquentation, des besoins créés par l'équipement, de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Un minimum de 3 places par équipement est exigé.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat, situé à moins de 200 mètres,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, situé à moins de 300 mètres.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit permettre la récupération ou l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Les aires de stationnement, ouvertes ou non au public, lorsqu'elles sont autorisées voire imposées, doivent être mises en œuvre sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages et que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public ou des usages autorisés.

B. NORMES POUR LES VELOS ET TROTINETTES

Pour toutes constructions répondant à une des destinations ou sous destinations ci-dessous et pour toute construction nouvelle, extension d'une construction existante, changement de destination ou transformation du bâti existant, des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos et trottinettes. En complément du décret du 30 juin 2022, elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Surface ou nombre de places minimum requis
Logement	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement situé à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation collectif
Hébergement	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
Restauration	Pas de règle minimum
Commerce de gros	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de vente et / ou de bureau
Hôtels	Pas de règle minimum
Hébergement touristique	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Cinéma	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Bureau	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Salles d'art et de spectacles	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Equipements sportifs	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface de plancher
Lieux de culte	1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Autres équipements recevant du public	1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher

C. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

Dans le cas d'opérations mixtes, conjuguant par exemple habitations, équipements, bureaux ou commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places. Mais ce nombre de places de stationnement ne peut pas être inférieur à la norme minimale fixée par l'une des destinations ou sous-destinations de l'opération prise indépendamment, sans pouvoir être inférieur à l'exigence imposée à la destination logement lorsqu'elle est incluse dans cette opération.

L'ensemble des places est alors regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose alors sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

Dans le cas des OAP « Quinet » et « Les Aveneaux » à Parthenay, il convient de se référer aux orientations écrites qu'elles définissent.

D. EXCEPTIONS

L'ensemble des dispositions prévues ci-dessus ne s'applique pas :

- aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire, ni suppression de stationnement existant ;
- aux modifications de construction existante (réhabilitation, changement de destination) sans création de surface de plancher supplémentaire ou de logement supplémentaire, ni suppression de stationnement existant ;
- **à l'intérieur des zones UA et UB**, où les règles ne s'appliquent pas aux modifications de construction existante (réhabilitation, changement de destination) sans création de surface de plancher supplémentaire (avec ou sans création de logement). Néanmoins le stationnement existant ne peut pas être supprimé dès lors qu'il est inférieur ou égal à la règle fixée à l'article 3.A ci-dessus pour la ou les future(s) destinations projetée(s).

4. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

Il est fait application dans ce règlement de l'ensemble des dispositions des PPRi et PPRt pour les zones concernées.

Les accès devront être conformes au règlement de voirie communal, départemental ou national le cas échéant.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur la route Nationale, sur les routes départementales et sur les voies communales ; l'accord des gestionnaires de voiries concernés sera recherché préalablement. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé ou un caniveau le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. L'écoulement des eaux pluviales depuis le fonds desservi sur la voie le desservant ou sur une voie adjacente est interdit. Dans le cas

de l'existence d'un fossé, celui-ci pourra être busé après avoir respecté les dispositions prévues dans les articles concernant la gestion des eaux pluviales du présent document ainsi que les caractéristiques définies par le service en charge de sa gestion.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage). Lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est divisée de manière à créer plusieurs lots à bâtir, les accès aux terrains seront conçus de manière à être contigus, dans la limite de deux accès maximum (y compris les accès existants sur les terrains jouxtant l'opération). Les accès aux différents lots seront donc communs et mutualisés.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels sont disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie ou deux au plus dans le cas d'une entrée et d'une sortie distinctes.

La construction de garages en batterie donnant individuellement accès à la voie est interdite.

Aucune desserte automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation du projet, en limitant les mouvements de terrain et en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. La création d'accès nouveaux sur la Route Nationale, les routes départementales et les voies communales est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les voies se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres, existantes ou à créer, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers ...) et conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières qui n'auraient pas d'autre accès à une voie publique ou privée.

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

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

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

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants ou drainants.

B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservis par un puits ou un forage dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur et ne pas porter atteinte à la salubrité publique.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, tout contact entre des canalisations acheminant des eaux d'origine différente sera rendu impossible par une séparation physique totale entre ces deux réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux, branchements et raccordements devront suivre les règles définies par le gestionnaire du réseau.

La défense incendie doit être assurée suivant les règles définies par le service compétent, soit :

- depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes ;
- depuis une réserve d'incendie publique ou privée ;
- depuis toutes autres Prise d'Eau pour Incendie (PEI) publique ou privée ;

EAUX USEES

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol et répond aux normes établies.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux usées, eaux ménagères ou des effluents non traités directement dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, est interdite.

Pour chaque construction ou aménagement, des dispositifs distincts devront être prévus pour séparer les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux souterraines, et ce même s'il n'existe qu'un collecteur unitaire présent sur le domaine public.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout aménagement ou construction doit respecter les dispositions de l'article 640 du Code Civil : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue, qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire, qui aggrave la servitude du fonds inférieur ». Le propriétaire du terrain, situé en contrebas, ne peut s'opposer à recevoir les eaux de ruissellement provenant des fonds supérieurs. Il est soumis à une servitude d'écoulement.

Tout projet d'aménagement peut être soumis à une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau si au moins un des impacts du projet sur l'environnement est repris dans la nomenclature « Eau » (Art. L.241-1 à L.244-6), ou à toute réglementation en vigueur au moment de la réalisation d'un projet. Il appartient au porteur de projet de vérifier quelles rubriques concernent les travaux projetés.

Les rejets d'eaux pluviales issus des toitures et autres surfaces imperméabilisées sont conservés sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Le traitement naturel sera favorisé si la nature du sol le permet, afin de limiter les débits en aval des projets, notamment par rétention à la parcelle, par des puits d'infiltration, des chaussées réservoirs, un réseau de fossés ou de noues, de matériaux filtrants ou drainants, de zones engazonnées, de bassins paysagés, etc. Le dispositif d'infiltration sera dimensionné pour un événement pluvieux, de période de retour minimale à définir avec le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas (présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante, etc), l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales (réseau, fossé...), s'il existe. Un pré-traitement approprié (déshuileur, débourbeur, etc) pour garantir la propreté de l'eau rejetée et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare sont alors imposés.

Dans le cas où un raccordement des rejets d'eaux pluviales au réseau public s'avère nécessaire, les aménagements, les nouvelles constructions, extensions ou imperméabilisations des sols seront gérées au plus proche du leur point de collecte. Les aménagements envisagés et leur dimensionnement seront définis par le gestionnaire du réseau collecteur. Ils devront être réalisés suivant les conditions suivantes :

- Le volume de rétention au réseau pluvial sera dimensionné pour un événement pluvieux de période de retour minimale définie par le gestionnaire du réseau collecteur ;
- Un pré-traitement approprié (déshuileur, débourbeur, etc) pour garantir la propreté de l'eau rejeté devra être mis en place ;
- Le débit de fuite admissible pour les projets ne devra pas excéder 3l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare).

Les projets concernant une activité à fort potentiel de diffusion de polluant dans les eaux pluviales tels que les stations de distribution de carburant, les activités liées à l'industrie automobiles, les stations de lavage, les plateformes de récupération ou stockage de matériaux et produits dangereux, et plus généralement tous les sites industriels, devront intégrer un dispositif de dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel ou dans les réseaux de collecte.

Une extension est considérée comme une construction nouvelle ; à ce titre, elle devra donc respecter toutes les obligations de gestion des eaux pluviales propres aux constructions nouvelles. La partie existante du projet devra quant à elle se raccorder totalement ou partiellement à la construction nouvelle de manière à ce que ses eaux de pluies soient gérées sur la parcelle afin de réduire son débit de fuite, voire viser le zéro rejet sur le réseau de collecte public.

Pour chaque construction ou aménagement, des dispositifs distincts devront être prévus pour séparer les eaux pluviales, les eaux usées et les eaux souterraines, et ce même s'il n'existe qu'un collecteur unitaire présent sur le domaine public.

En cas de réseau unitaire, la gestion des eaux pluviales sera traitée dans le terrain (unité foncière) avant un rejet du trop-plein dans le réseau collecteur suivant les conditions ci-dessus et sur le raccordement des eaux pluviales au réseau public.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à limiter le débit de fuite évacué de la parcelle ou propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération de construction ou d'aménagement et au terrain naturel.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur d'eaux usées est interdit.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines. La vidange des piscines devra se faire en période non pluvieuse et après l'accord du gestionnaire du réseau.

Récupération des eaux de Pluie :

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage d'espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de l'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles est autorisé à l'extérieur, comme à l'intérieur des habitations. A l'intérieur de celles-ci, cet usage n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie devront être conçus et réalisés afin d'empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les établissements accueillant des enfants de moins de 10 ans, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

Travaux sur des ouvrages existants ou en présence d'eau naturelle :

Traversée de fossés et ruisseaux :

Les fossés et ruisseaux publics ou privés assurant l'écoulement naturel des eaux pluviales ne doivent pas être busés. Ponctuellement, une exception pourra être faite dans l'un des cas suivants :

- Pour la réalisation d'un accès à la parcelle depuis le domaine public ;

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ;

Dans ce cas, la buse sera au moins égale aux dimensions du fossé ou du ruisseau qui doit être busé. Le dimensionnement de la buse sera adapté à la nature du trafic envisagé pour l'aménagement.

NB : Si le ruisseau est classé, il faudra que le projet soit approuvé par la police de l'eau.

Présence d'un puits :

Un puits sur une parcelle est un bon indicateur de la présence d'une nappe phréatique et de ruissellement d'eau souterraine. Afin d'éviter l'obstruction ou le détournement des écoulements des eaux souterraines, il est interdit de combler ou remblayer un puits existant, même avec des matériaux drainants qui contribueraient à diminuer la capacité de stockage des eaux.

Eaux d'exhaure :

Dans le cas de projet dont les dispositions constructives impactent le sous-sol et en cas de venue d'eaux de ruissellement souterrain dans l'emprise de la parcelle et/ou de la construction, un rabattement de nappe devra être aménagé sans contraindre le débit de l'écoulement des eaux d'infiltration. Dans la phase travaux, il est interdit de rejeter les eaux de nappe dans le réseau de collecte sans les avoir préalablement traitées de toutes boues ou matière par des solutions de type filtre lamellaire ou autre. Cette dernière pratique ne sera admise que de manière ponctuelle et provisoire, le temps nécessaire à l'achèvement des travaux et uniquement vers le réseau séparatif dédié aux eaux pluviales. Une exception pour le rejet vers le réseau de collecte unitaire pourra être accordée par le gestionnaire du réseau.

D'une manière générale, le renvoi permanent des eaux de rabattement de nappe dans le réseau de collecte des eaux pluviales ou unitaire est interdit.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux de distribution doivent être souterrains.

Tout projet de construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

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

Les réseaux électriques de distribution et les réseaux de télécommunication doivent impérativement être réalisés en souterrain dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), ou de telle façon qu'on ne puisse pas les voir. Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. S'il y a une impossibilité technique d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain. La réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue dès la conception du projet ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

S'agissant des antennes relais de téléphonie mobile, il est demandé de privilégier la solution d'intégration paysagère et environnementale la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement, sous réserve de faisabilité notamment technique, tout en permettant un maintien de la couverture et de la qualité du service rendu. Il est également demandé de privilégier toute solution de partage avec un site ou un pylône existant, veillant à ce que les conditions d'établissement de chacun des sites ou pylônes ne fasse pas obstacle à l'accueil ultérieur d'infrastructures d'autres opérateurs et répondant aux demandes raisonnables de partage de ses sites ou pylônes émanant d'autres opérateurs.

ECLAIRAGE PUBLIC ET PRIVE

En matière d'éclairage public et privé, tout projet pourra utilement se référer à la charte de protection du ciel et de l'environnement nocturnes réalisée par l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'environnement Nocturnes (ANPCEN).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains. Les dispositions constructives des réseaux devront préalablement à la réalisation faire l'objet de l'accord du gestionnaire du réseau d'éclairage public (dimensionnement, matériaux, etc...).

DECHETS

Un local ou un emplacement "Déchets" sera exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités, répondant aux besoins générés par l'opération et en respectant les prescriptions minimales du tableau ci-après.

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	Superficie minimale de 1,25 m ² par logement situé à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation collectif
Hébergement	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	Superficie minimale de 1% de la surface de plancher
Restauration et Hôtels	Superficie minimale de 2% de la surface de plancher
Commerce de gros	Superficie minimale de 1% de la surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Hébergement touristique	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Industrie	Superficie minimale de 2% de la surface de plancher
Entrepôt	Superficie minimale de 1% de la surface de plancher
Bureau	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Cinéma et centre de congrès et d'exposition	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Superficie minimale de 2% de la surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Superficie minimale de 1% de la surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Superficie minimale de 2% de la surface de plancher
Salles d'art et de spectacles	Superficie minimale de 2% de la surface de plancher
Equipements sportifs	Superficie minimale de 2% de la surface de plancher
Lieux de culte	Superficie minimale de 1% de la surface de plancher
Autres équipements recevant du public	Superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
MIXTES (U)**

Extrait du rapport de présentation :

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UR, UV) et les zones urbaines spécialisées (UE, UX, etc.). Les sous-secteurs indicés 'p' correspondent respectivement aux secteurs situés à l'intérieur d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique (au sens du code du patrimoine). Les sous-secteurs indicés « j » correspondent aux secteurs non densifiables correspondant à des fonds de terrain non desservis ou difficilement accessibles à l'arrière des constructions existantes dont ils constituent un terrain d'agrément ou un espace privilégié pour accueillir toutes dépendances rendant plus confortable l'usage de l'immeuble ou de nature à réduire toutes nuisances ou gênes vis-à-vis du voisinage. Il convient également de les préserver afin qu'ils conservent un rôle d'îlot de fraîcheur dans les agglomérations et qu'ils ne participent pas à un renforcement des villages éloignés des centralités.

La zone UA et ses sous-secteurs UAp et UAj correspondent aux tissus historiques des faubourgs de Parthenay. Il s'agit de quartiers bâtis pour l'essentiel dans la 2ème moitié du 19ème siècle et au début du 20ème siècle. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité forte présentant majoritairement un ordonnancement continu à l'alignement des voies et emprises publiques et une mixité fonctionnelle.

La zone UB et ses sous-secteurs UBp et UBj correspondent aux tissus historiques et centraux des communes et bourgs du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à forte présentant des implantations relativement homogènes et une mixité fonctionnelle. La taille et la forme du parcellaire, plus large et diversifiée que sur la zone UA, confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante.

La zone UC et ses sous-secteurs UCp et UCj correspondent aux extensions urbaines des bourgs et villages du territoire, datant du 3ème quart du 20ème siècle, voire des années 1980. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant majoritairement un ordonnancement continu en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, présentant des implantations relativement homogènes et une fonction principalement résidentielle, caractérisée par des typologies majoritaires de maisons individuelle.

La zone UD et ses sous-secteurs UDP et UDj correspondent aux extensions urbaines les plus récentes situées sur les franges des centres-bourgs et villages du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à faible présentant des implantations relativement hétérogènes et une vocation dominante d'habitat, caractérisée par des typologies majoritaires de maisons individuelle. La taille et la forme du parcellaire, plus large et diversifiée que sur la zone UC, confèrent à ces secteurs une ambiance végétale plus importante. Des activités et fonctions autres que résidentielles peuvent exister.

La zone UR et ses sous-secteurs URp et URj correspondent aux tissus résidentiels contemporains situés à l'extérieur des centres bourgs et villages historiques du territoire. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne à faible présentant un ordonnancement relativement irrégulier du fait, notamment, d'une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur, caractéristique des opérations individuelles de ces 30 à 40 dernières années. Des activités et fonctions autres que résidentielles peuvent exister.

La zone UV et ses sous-secteurs UVp et UVj correspondent aux tissus résidentiels situés dans les villages historiques du territoire à l'extérieur des centres bourgs, voire « rattrapés » par la ville centre. Elle se caractérise par une trame bâtie de densité moyenne présentant un ordonnancement relativement régulier permis, notamment, par une trame parcellaire géométrique de plus faible ampleur, caractéristique des opérations groupées ou du bâti vernaculaire. Des activités et fonctions autres que résidentielles peuvent exister.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Peuvent être admises l'**extension ou la transformation de constructions** implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de nuisance ou de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ;
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée la **reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRi et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise, sauf si l'intérêt général l'exige.

En sus des dispositions ci-dessous, dans l'ensemble des zones U, sont autorisés les constructions, ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux d'intérêt public et collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, etc...) sous réserve que les travaux et aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement urbain.

Pour les zones urbaines concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) du PPRi, le règlement du PPRi précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage.

REGLES SPECIFIQUES PAR SECTEUR

Occupations admises	V	Occupations admises sous conditions	C	Occupations interdites	X
---------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------	---

HABITATION						
	UA/UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Logement	V	V	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V	V	V
Dans l'ensemble des sous-secteurs UAj, UBj, UCj, UDj, URj, et UVj, ne sont autorisés que les constructions annexes à l'habitation (logement et hébergement), sans création de nouveau logement, sous réserve ; - d'une emprise au sol de 60 m² maximum par annexe ; - une hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère inférieure à celle de la construction principale à laquelle elle est liée ; - que les travaux et aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement urbain ou rural sur les franges urbaines.						

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
	UA/UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Artisanat et commerce de détail	C	C	C	C	C	C
Conditions : En zones UA (et son secteur UAp) et en zone UB (et son secteur UBp) : - Implantation de nouveaux commerces et locaux artisanaux compatibles avec l'habitat et leur extension sans limite de surface de vente et sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion...) ; En zones UC (et son secteur UCp) et en zone UD (et son secteur UDp) : - Implantation de nouveaux locaux artisanaux uniquement par changement de destination et sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion...) ; - Extension des locaux artisanaux existants jusqu'à 100 m² de surface de plancher maximum ; - Extension des commerces existants jusqu'à 30 m² de surface de vente maximum au total ; En zones UR (et son secteur URp) et en zone UV (et son secteur UVp) : - Implantation de nouveaux locaux artisanaux uniquement par changement de destination et jusqu'à 30 m² de surface de plancher, sous réserve que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion...) ; - Extension des commerces existants jusqu'à 30 m² de surface de vente maximum au total.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Restauration	V	V	C	C	C	C
Conditions en zones UC, UD, UR, UV et leurs sous-secteurs « p » : Uniquement l'extension et les annexes des constructions existantes destinées à la restauration, sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Commerce de gros	C	C	X	X	X	X
Conditions en zones UA et UB et leurs sous-secteurs « p » : Uniquement l'extension et les annexes des constructions existantes destinées au commerce de gros, sous réserve : - Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit...), incendie, explosion...) ; - Que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m² ; - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.						

	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	C	C	C	C
En zones UC (et son secteur UCp) et en zone UD (et son secteur UDp) : - Implantation de nouveaux locaux destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement par changement de destination ; Conditions en zones UC, UD, UR, UV et leurs sous-secteurs p et j : L'extension des constructions existantes destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve : - Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ; - Que leur surface de plancher totale ne dépasse pas 100 m ² en zones UC et UD et 30 m ² en zones UR et UV ; - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Hôtels	V	V	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	V	V	V	V	V	V
Cinéma	V	V	V	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
	UA/UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V
Salles d'art et de spectacles	C	C	C	C	C	C
Conditions en zones UA, UB, UC, UD et leurs sous-secteurs p et j : les constructions et leurs extensions sont autorisées, sous réserve : - Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ; Conditions en zones UR, UV et leurs sous-secteurs p et j : les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées, sous réserve :						

- Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ;						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Equipements sportifs	C	C	C	C	C	C
Conditions en zones UA, UB, UC, UD et leurs sous-secteurs p et j : les constructions et leurs extensions sont autorisées, sous réserve : - Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ; Conditions en zones UR, UV et leurs sous-secteurs p et j : les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées, sous réserve : - Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ;						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Autres équipements recevant du public et lieux de culte	C	C	C	C	C	C
Conditions en zones UA, UB, UC, UD et leurs sous-secteurs p et j : les constructions et leurs extensions sont autorisées, sous réserve : - Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ; Conditions en zones UR, UV et leurs sous-secteurs p et j : les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées, sous réserve : - Que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ;						
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
	UA/UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Industrie	C	C	C	C	C	C
Conditions en zones UA, UB, UC, UD et leurs sous-secteurs p : seules les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction (paysagistes compris) ou de l'automobile et leurs extensions sont autorisées, sous réserve : - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ; Conditions en zones UR, UV et leurs sous-secteurs p : uniquement les changements de destination, les extensions et les annexes des constructions existantes destinées aux activités artisanales du secteur de la construction (paysagistes compris) sont autorisées, sous réserve : - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...) ;						

	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Entrepôt	C	C	C	C	C	C
Conditions en zones UA, UB, UC, UD, UR, UV et leurs sous-secteurs p : l'extension et les annexes des constructions destinées à l'entrepôt, sous réserve : - qu'elles ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ; - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion...) ; - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Bureau	V	V	C	C	C	C
Conditions en zones UC, UD, UR, UV et leurs sous-secteurs p : les changements de destination, l'extension et les annexes des constructions existantes destinées au bureau sont autorisés, sous réserve : - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion...) ; - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	X	X	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Exploitation agricole	X	C	C	C	C	C
Conditions : Les extensions des bâtiments agricoles ou de CUMA implantés dans la zone à la date d'approbation du PLUi sont admises, sous réserve qu'elles n'induisent pas de gênes ou de nuisances supplémentaires pour l'habitat.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Exploitation forestière	X	X	X	X	C	C
Conditions : Les extensions des bâtiments forestiers implantés dans la zone à la date d'approbation du PLUi sont admises, sous réserve qu'elles n'induisent pas de gênes ou de nuisances supplémentaires pour l'habitat.						

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire ou routier	V	V	V	V	V	V
Habitations légères de loisirs (HLL)	C	C	C	C	C	C
Conditions : Les HLL ne sont autorisés qu'à l'intérieur des campings, parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet et dans les villages de vacances autorisés.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Affouillement et exhaussement	C	C	C	C	C	C
Conditions : se référer aux dispositions réglementaires communes à toutes les zones Chapitre 4 partie I Les affouillements et exhaussements des sols, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être mis en œuvre à condition : - d'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ; - de ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux pluviales ; - de ne pas aggraver le risque inondation.						
	UA/ UAp	UB/UBp	UC/UCp	UD/UDp	UR/URp	UV/UVp
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	C	C	C	C	C	C
Conditions : L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le paysage environnant.						

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires relatives aux constructions sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2).

A. PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions réglementaires relatives aux constructions sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

Les talutages et mouvements de terre sont limités à 1 m par rapport au terrain naturel (0,5 m dans le cas des constructions principales ou annexes à usage d'habitation), et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret. Les excavations sont autorisées lorsqu'elles sont réalisées dans le but d'accueillir une construction sans modifier le terrain naturel sur sa périphérie.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur des sous-secteurs UAp, UBp, UCp, UDp, URp et UVp, les talutages et mouvements de terre seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret constitué de pierres locales.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Dispositions générales en zone U mixtes et ses secteurs :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de ses caractéristiques urbaines par une localisation adaptée des constructions sur le terrain privilégiant un alignement constant ou à l'inverse un recul homogène ou cohérent vis-à-vis des constructions voisines ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité publique et de réduction des nuisances.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées (au nu de la façade ou des liaisons au sol, hors simples débords de toit)
UA/UAp/UAj, UB/UBp/UBj	- En limite ou avec un recul minimum de 5 mètres de la route nationale et des routes départementales classées à grande circulation en agglomération - En limite ou avec un recul s'appuyant sur les alignements existants de part et d'autre du terrain ; à défaut d'alignements existants de part et d'autre, si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul minimum de 4 m - En limite ou avec un recul minimum de 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
UC/UCp/UCj, UD/UDp/UDj	- 5 mètres des routes nationales et départementales en agglomération - En limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des autres voies et emprises - En limite ou avec un recul minimum de 2 mètres pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
UR/URp/URj	- 5 mètres des voies et emprises - En limite ou avec un recul minimum de 2 mètres pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol

UV/UVp/UVj	- En limite ou avec un recul s'appuyant sur les alignements existants de part et d'autre du terrain ou avec un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises - En limite ou avec un recul minimum de 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
-------------------	--

2) Dispositions particulières en zone U et ses secteurs :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles.

Pour l'ensemble des zones, des règles alternatives d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

En zone UC et ses sous-secteurs UCp et UCj, la longueur maximum des façades implantées à l'alignement (en limite sur rue) est fixée à 6 mètres, sans remettre en cause les constructions existantes.

En zone UD et ses sous-secteurs UDp et UDj, la longueur maximum des façades implantées à l'alignement (en limite sur rue) est fixée à 12 mètres, sans remettre en cause les constructions existantes.

En zone UV et ses sous-secteurs UVp et UVj, la longueur maximum des façades implantées à l'alignement (en limite sur rue) est fixée à 20 mètres, sans remettre en cause les constructions existantes.

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3) Dispositions générales en zone U et ses secteurs UA, UB, UC, UD, UR et UV :

En zone U et dans ses secteurs UA, UB, UC, UD, UR et UV, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les règles fixées dans le tableau ci-dessous.

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de son environnement urbain en limitant les vis-à-vis par une localisation adaptée des constructions sur le terrain ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant l'implantation des volumes en cohérence avec les bâtiments existants et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des nuisances ;
- Ne pas modifier le niveau du terrain naturel sur les limites séparatives.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives
UA/UAp/UAj, UB/UBp/UBj, UV/UVp/UVj	- En limite ou avec un recul minimum de 2 mètres, - Avec un recul minimum de 3 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), à l'exception des secteurs Nj et NL, - En limite ou avec un recul de 1 mètre minimum pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, y compris s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N) - 1,5 fois la hauteur du mât avec une distance minimum de 25 mètres pour les éoliennes domestiques
UC/UCp/UCj, UD/UDp/UDj, UR/URp/URj	- En limite ou avec un recul minimum de 3 mètres pour les constructions - Avec un recul minimum de 3 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), à l'exception des secteurs Nj et NL,

	- En limite ou avec un recul de 1 mètre minimum pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, y compris s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N) - 1,5 fois la hauteur du mât avec une distance minimum de 20 mètres pour les éoliennes domestiques
--	--

4) Dispositions particulières en zone U et ses secteurs UA, UB, UC, UD, UR et UV :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 2 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles et sans pouvoir être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative.

Cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol :

Elles pourront s'implanter en limite séparative sous réserve que le faîtage ou un mur pignon soit implanté sur cette limite séparative. Dans le cas contraire, elles respecteront la règle de recul minimal fixée dans le tableau ci-dessus.

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

Les règles d'implantation vis-à-vis des haies et des cours d'eau sont définies au Chapitre 3 : Dispositions réglementaires liées aux prescriptions graphiques des plans de zonage.

C. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Toute hauteur est calculée depuis chaque point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction situé à sa verticale.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Libellé de la zone	Hauteur maximale
UA/UAp/Uaj, UB/UBp/UBj	- 12 mètres au faîtage (ou à l'acrotère) et 9 mètres à l'égout de toit - o "bonus de constructibilité" à 15 mètres au faîtage (ou à l'acrotère) et 12 mètres à l'égout de toit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres : 15 mètres au faîtage (ou acrotère) et 12 mètres à l'égout de toit - o "bonus de constructibilité" à 18 mètres au faîtage (ou à l'acrotère) et 15 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité

	énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - 5 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,80 mètres pour les installations de production photovoltaïques installées sur le sol - 12 mètres pour les éoliennes domestiques
UC/UCp/UCj, UD/UDp/UDj	- 9 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 6 mètres à l'égout de toit - o "bonus de constructibilité" à 11 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 8 mètres à l'égout de toit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres : 12 mètres au faitage (ou acrotère) et 9 mètres à l'égout de toit - o "bonus de constructibilité" à 15 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 12 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - 5 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,80 mètres pour les installations de production photovoltaïques installées sur le sol - 12 mètres pour les éoliennes domestiques
UR/URp/URj, UV/UVp/UVj	- 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère - 5 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,80 mètres pour les installations de production photovoltaïques installée sur le sol - 12 mètres pour les éoliennes domestiques

Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale, urbaine et paysagère avec les bâtiments existants, notamment lorsque toutes les constructions proches présentent une hauteur homogène à l'égout de toit ou au faitage.

Cas des constructions visibles dans un cône de vue identifié :

En zone U et dans l'ensemble de ses secteurs, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale des constructions visibles à l'intérieur d'un cône de vue doit être réduite afin d'assurer la vue sur le grand paysage et de ne pas réduire exagérément la vue vers le monument ou l'agglomération considérée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- à la mise en accessibilité, aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la viabilité, la sécurité et l'usage de la construction, sous réserve d'une bonne intégration à la construction et à son environnement ;
- à l'extension des constructions existantes qui dépasseraient la règle, sans pouvoir dépasser la hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère de la construction existante ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

D. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectifs et nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol.

En application des articles L 151-28 et R 151-42, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible. Cette majoration n'excèdera pas 30 %.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Libellé de la zone	Emprise au sol maximale
UAj	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de l'unité foncière incluse dans le sous-secteur UAj
UBj, UCj, UDj	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière incluse dans les sous-secteurs UBj, UCj et UDj
URj, UVj	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 % de l'unité foncière incluse dans les sous-secteurs URj et UVj

E. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A)

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents... Aussi leur finition sera constituée d'une peinture, d'un enduit ou d'un autre matériau qualitatif de teinte neutre. Les peintures, parements et enduits doivent respecter une teinte de ton pierre locale (beige à grège).

Constructions nouvelles

Les constructions, les ouvrages et les aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans leur contexte urbain. À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- La localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du terrain dans son contexte urbain et de limiter l'impact sur les caractéristiques des réseaux et des constructions et aménagements voisins ;
- Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal et les plantations, afin que le projet soit le mieux intégré possible dans le contexte urbain existant ;
- La localisation de l'accès et des réseaux afin de limiter la surface des aménagements perméables.

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

Bâtiments d'activités professionnelles et d'intérêt collectif

Leur façade sera de teinte neutre : beige, grège ou gris selon les couleurs de façades déjà présentes dans l'environnement proche ; voire du bois de teinte naturelle. Les teintes blanc et noir sont interdites.

Néanmoins des volumes distincts pourront être traités différemment dès lors que le parti architectural est justifié et l'assemblage des volumes harmonieux. Des bâtiments répondant aux critères d'une architecture dite « contemporaine » et bioclimatique sont admis.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur des sous-secteurs UAp, UBp, UCp, Udp, URp et UVp, les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens construits avant 1946

L'emploi de pierre de taille « naturelle » et la pose de menuiseries en bois peint seront recherchées sur les constructions bâties originellement avec ces matériaux.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure. Si la façade comporte une composition (ordonnancement des ouvertures et organisation des reliefs divers), celle-ci doit être respectée ; les menuiseries reprendront le rythme et les dimensions des ouvertures existantes. Elles devront conserver les proportions des menuiseries existantes (dominante verticale ou horizontale) et l'aspect traditionnel des ouvertures : rejet d'eau arrondie, petits bois à l'extérieur du vitrage (les petits-bois intégrés à l'intérieur du double-vitrage sont interdits), dessin des poignées et pentures... Une ouverture de plus de 60 cm de large recevra une menuiserie composée de plusieurs vantaux, sauf les portes d'entrée, portes de service ou portes de garage. L'aspect bois vernis est pros crit.

Sur les façades sur rue et leurs façades latérales, les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués dans leurs dispositions d'origine (dessin, couleur, pentures, crémone, butée, arrêt...).

Les portes anciennes, présentant un dessin et une facture de qualité ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble et de sa clôture, doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect et un matériau similaire à l'existant ou à l'origine dans le dessin traditionnel ordonnancé (rythme ou symétrie, ferronnerie...). Les impostes seront traitées avec la même attention que la porte, notamment dans la partition du vitrage et la continuité des modénatures.

Les moustiquaires et autres dispositifs fixés de manière permanente à l'extérieur du bâtiment, devant les menuiseries et ouvertures, sont interdits. Seuls les stores bannes et dispositifs de sécurité (barreaudage...) intégrés au bâti sont admis, sous réserve d'adopter une couleur unie assortie à celle des menuiseries.

Les portes de garage à enroulement ainsi que les portes à sections horizontales sont interdites.

Les systèmes d'éclairage et autres dispositifs techniques nécessaires à la viabilité et au confort de la construction, fixés à l'extérieur des bâtiments, devront adopter une forme et une couleur les intégrant au bâti avec discrétion ou à l'inverse leur permettant de participer ostensiblement au décor de la façade.

F. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

Les fenêtres de toit sont admises. Elles doivent être de dimensions identiques sur l'ensemble de la couverture d'un bâtiment. Sur les bâtiments anciens construits avant 1946, elles seront posées en encastrement et la pose de volet roulant extérieur n'est pas admise. Leur positionnement sera dans l'axe des ouvertures en façade et sur un même niveau horizontal si plusieurs châssis sont présents sur un même pan de toiture.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur des sous-secteurs UAp, UBp, UCp, UDp, URp et UVp, les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

Sur les bâtiments anciens construits avant 1946, les fenêtres de toit seront posées en encastrement et ne pourront disposer d'un vitrage de plus de 0,5 m² et 0,60 m de large, lequel devra être divisé en deux parties identiques séparée par un meneau vertical fixé à l'extérieur du vitrage.

Pourront être installés sur la toiture en tuiles ou en ardoises des panneaux photovoltaïques, à condition d'être intégrés à la toiture, sans surélévation. Ils seront prioritairement installés sur des volumes secondaires et non visibles depuis l'espace public.

Sur les bâtiments de plus de 150 m² de surface de plancher et non liés à la destination d'habitation, les toitures pourront être composées de plaques ondulées d'un matériau différent à condition :

- qu'il soit durable et uniforme,
- qu'il ne soit pas brillant,
- que sa teinte permette sa bonne intégration dans l'environnement ; les couleurs blanche, noire ou criarde étant interdites. Les teintes grises sont admises.

Les matériaux nervurés (de type bardage métallique par exemple) ne sont pas autorisés en couverture.

G. CLOTURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A) s'appliquent.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur des sous-secteurs UAp, UBp, UCp, UDp, URp et UVp, la largeur des accès sera limitée pour limiter les interventions au niveau de l'accès à la voirie, pour maintenir des places de stationnement sur la voie et pour s'adapter au dessin, au rythme et aux modénatures de la clôture avant travaux.

A l'intérieur des secteurs UV et UR, les clôtures en limites séparatives pourront être constituées de grillage rigide de teinte verte et d'une hauteur de 1,80 mètres maximum (hauteur mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant travaux).

H. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux...).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les dispositions réglementaires liées aux interventions sur les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 3).

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;

- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de dépôt ou de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). (cf OAP "Préserver la Gatine")

IMPERMEABILISATION DES SOLS ET PRESERVATION DE LA PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées et qui, par définition, laisse s'infiltrer l'eau. Les revêtements poreux ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre.

Lorsque la surface non construite entre l'alignement sur rue et la façade principale est supérieure à 50 m², plus de 50 % de cette surface devra être perméable et végétalisée.

En zones UA, UB, UV et leurs sous-secteurs, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

En zones UC, UD, UR et leurs sous-secteurs, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les cas suivants sont exemptés des règles spécifiques citées ci-dessus, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- les réhabilitations ou reconstructions à emprise au sol équivalente ;
- les unités foncières inférieures à 200 m².

I. STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 3A&B).

Les aires de stationnements seront prioritairement aménagées à l'arrière des constructions.

En dehors des parcs publics de stationnement, les parcs de stationnement extérieurs d'une surface supérieure à 1000 m² doivent être équipés d'ombrières intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables sur au moins la moitié de la superficie du parking, surface déterminée à 1500 m² en prenant également en compte les aires de manœuvres et de circulation, hors voies d'accès et de desserte. Par exception, cette règle ne s'applique pas aux aires de stationnement créées pour satisfaire à la construction d'immeubles d'habitation collectifs.

Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R.111-25-7 du code de l'urbanisme est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

J. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4A).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4B).

Tous les réseaux doivent être enfouis.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES (U)

Extrait du rapport de présentation

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB, etc) et les zones urbaines spécialisées (UE, UX, UXa, UXb, UXc).

La zone UE correspond aux tissus accueillant des constructions, installations ou occupations du sol affectés à des équipements publics, des activités sportives et de loisirs ou tout autres équipements présentant un intérêt général.

La zone UX correspond aux tissus accueillant majoritairement des activités artisanales, industrielles, de commerces et de services. Elle se caractérise par des emprises parcellaires de grandes tailles et une trame bâtie aux densités moyennes à faibles, le tout conférant des ordonnancements discontinus aux constructions. Elle comprend les secteurs suivants :

- **UXa** : zones d'activités économiques dites stratégiques, sans commerce de détail.
- **UXb** : zones d'activités économiques dites principales ou de proximité, sans commerce de détail.
- **UXc** : zones d'activités économiques dédiées principalement aux activités commerciales.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Peuvent être admises l'**extension ou la transformation de constructions** implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de nuisances ou de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée la **reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRi et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

En sus des dispositions ci-dessous, **dans l'ensemble des zones U**, sont autorisés les constructions, ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux d'intérêt public et collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, etc...) sous réserve que les travaux et aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement urbain.

Pour les zones urbaines concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) des PPRi, le règlement du PPRi précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage.

REGLES SPECIFIQUES PAR SECTEUR

Occupations admises	V	Occupations admises sous conditions	C	Occupations interdites	X
---------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------	---

HABITATION				
	UE	UXa	UXb	UXc
Logement	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE				
	UE	UXa	UXb	UXc
Artisanat et commerce de détail	X	C	C	C
Dans les zones UXa, UXb et UXc : Aucune condition n'est fixée pour les bâtiments artisanaux. Dans les zones UXc uniquement : Implantation de nouveaux commerces ou d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de plus de 300 m² de surface de vente chacune uniquement (les commerces inférieurs à 300m² de surface de vente sont interdits) ; Dans les zones UXa et UXb : interdiction de créer de nouveaux commerces, y compris l'installation de distributeurs automatiques de produits, alimentaires ou non. Seules les activités existantes ou autorisées dans la zone peuvent bénéficier d'un espace de vente et d'accueil de service sur une surface de plancher de				

60 m² maximum, y compris en libre-service ou « drive ». Il n'est pas fixé de seuil ni de plafond pour les activités artisanales.

	UE	UXa	UXb	UXc
Restauration	V	C	C	V

Conditions en zones UXa et UXb : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à la restauration sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante.

	UE	UXa	UXb	UXc
Commerce de gros	X	V	V	V
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	C	C	C

Conditions en zones UE, UXa et UXb : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante, en lien avec une sous-destination autorisée dans la zone et le sous-secteur considéré.

Condition en zone UXc : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'une surface de plancher de 300 m² minimum.

	UE	UXa	UXb	UXc
Hôtels	X	X	X	V
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	V	X	X	X

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

	UE	UXa	UXb	UXc
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X	V
Salles d'art et de spectacles	V	C	C	V

Conditions en zones UXa et UXb : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux salles d'art et de spectacles sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante.

Conditions complémentaires en zone UXb : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux salles d'art et de spectacles sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination ou d'une extension d'une construction existante.

	UE	UXa	UXb	UXc
Lieux de culte	V	C	C	C

Conditions en zones UXa, UXb et UXc : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux lieux de culte sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante.

	UE	UXa	UXb	UXc
Équipements sportifs	V	C	C	C

Conditions en zones UXa : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux équipements sportifs sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante.

Conditions en zones UXb et UXc : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux équipements sportifs sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante.

	UE	UXa	UXb	UXc
Autres équipements recevant du public	V	X	X	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

	UE	UXa	UXb	UXc
Industrie	X	V	V	C

Conditions en zones UXc : seules les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction (paysagistes compris) ou de l'automobile (réparation, concession) et leurs extensions sont autorisées.

	UE	UXa	UXb	UXc
Entrepôt	X	V	V	V
Bureau	V	V	V	V

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
	UE	UXa	UXb	UXc
Exploitation agricole	X	X	C	X
Uniquement en zone UXb , sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.				
	UE	UXa	UXb	UXc
Exploitation forestière	X	X	V	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL				
	UE	UXa	UXb	UXc
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire ou routier	V	V	V	V
	UE	UXa	UXb	UXc
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X
Affouillement et exhaussement	C	C	C	C
Conditions : se référer aux dispositions réglementaires communes à toutes les zones Chapitre 4 partie I Les affouillements et exhaussements des sols, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être mises en œuvre à condition : - d'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ; - de ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux pluviales ; - de ne pas aggraver le risque inondation. Conditions particulières en zones UXa, UXb et UXc : Des merlons peuvent être exceptionnellement autorisés s'ils sont imposés par d'autres réglementations et nécessaires pour faire face à des obligations de sécurité ou de lutte contre le bruit des infrastructures de transport.				
	UE	UXa	UXb	UXc
Les carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C	C	C	X
Conditions particulières en zones UE, UXa et UXb : L'installation, l'extension ou la modification des entreprises de collecte, de traitement et de recyclage des déchets de toute nature et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des				

dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux et paysages environnants.

	UE	UXa	UXb	UXc
Les installations classées pour l'environnement	C	V	V	C

Conditions en zones UE et UXc : L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les paysages environnants.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires relatives aux constructions sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2).

A. PRINCIPES GENERAUX

Les dispositions réglementaires relatives aux constructions sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

Les talutages et mouvements de terre sont limités à 1,5 m par rapport au terrain naturel, et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Dispositions générales en zone U spécialisées et ses secteurs :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de ses caractéristiques urbaines par une localisation adaptée des constructions sur le terrain privilégiant un alignement constant ou à l'inverse un recul homogène ou cohérent vis-à-vis des constructions voisines ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments ou leur éloignement s'il est réglementaire, et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité publique (accès, défense incendie...) et de maîtrise voire de réduction des nuisances.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées (au nu de la façade ou des liaisons au sol, hors simples débords de toit)
UE	- 5 mètres des voies classées à grandes circulation en agglomération - En limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des autres voies et emprises - En limite ou avec un recul minimum de 2 mètres pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
UXa,	- 15 mètres de la route nationale en agglomération - 10 mètres des routes départementales en agglomération - En limite ou avec un recul minimum de 5 mètres des autres voies et emprises

UXb, UXc	- 10 mètres des voies classées à grande circulation en agglomération - En limite ou avec un recul minimum de 5 mètres des autres voies et emprises - En limite ou avec un recul minimum de 3 mètres pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
-----------------	--

2) Dispositions particulières :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles.

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3) Dispositions générales en zone U et ses secteurs UE et UX :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de son environnement urbain en limitant les vis-à-vis et en dissimulant les espaces de stationnements et de stockage à l'air libre par une localisation adaptée des constructions sur le terrain ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant l'implantation des volumes en cohérence avec les bâtiments existants et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité (défense incendie, ...) et la maîtrise voire de réduction des nuisances ;
- Ne pas modifier le niveau du terrain naturel sur les limites séparatives.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives
UE	- En limite ou avec un recul minimum de 3 mètres pour les constructions - Avec un recul minimum de 3 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), à l'exception des secteurs Nj et NL - En limite ou avec un recul de 1 mètre minimum pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,5 fois la hauteur du mât avec une distance minimum de 20 mètres pour les éoliennes
UXa, UXb, UXc	- En limite ou avec un recul minimum de 5 mètres pour les constructions - Avec un recul minimum de 5 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A), naturelle (N), urbaine (U) à l'exception des secteurs UX, et à urbaniser (AU) à l'exception des secteurs AUx - En limite ou avec un recul minimum de 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,5 fois la hauteur du mât avec une distance minimum de 15 mètres pour les éoliennes

4) Dispositions particulières en zone U et ses secteurs UE et UX :

Cas particuliers des constructions à implanter en limite séparative de propriété : il sera édifié un mur coupe-feu 2h.

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles et sans pouvoir être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative.

Cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol :

Elles pourront s'implanter en limite séparative sous réserve que le faîtage ou un mur pignon soit implanté sur cette limite séparative. Dans le cas contraire, elles respecteront la règle de recul minimal fixée dans le tableau ci-dessus.

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

Les règles d'implantation vis-à-vis des haies et des cours d'eau sont définies au Chapitre 3 : Dispositions réglementaires liées aux prescriptions graphiques des plans de zonage.

C. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Toute hauteur est calculée depuis chaque point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction situé à sa verticale.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Libellé de la zone	Hauteur maximale
UE	- 1,80 mètres pour les installations de production photovoltaïques installée sur le sol - 12 mètres pour les éoliennes domestiques et les trackers photovoltaïques
UXa	- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions principales et leurs annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol - 5 mètres au faîtage et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol - aucune limite n'est fixée pour les silos ; - 6 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - 18 mètres pour les éoliennes domestiques - 12 mètres pour les trackers photovoltaïques
UXb, UXc	- 12 mètres au faîtage (ou acrotère) et 9 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales - o "bonus de constructibilité" à 15 mètres au faîtage (ou acrotère) et 12 mètres à l'égout de toit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou

	être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - 15 mètres au faitage (ou acrotère) et 12 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres - o "bonus de constructibilité" à 18 mètres au faitage (ou acrotère) et 15 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - 5 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 40 mètres pour les silos ; "bonus de constructibilité" à 50 mètres - 6 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - 15 mètres pour les éoliennes domestiques - 12 mètres pour les trackers photovoltaïques.
--	--

Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale et paysagère avec les bâtiments existants.

Cas des constructions visibles dans un cône de vue identifié : lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale des constructions visibles à l'intérieur d'un cône de vue doit être réduite afin d'assurer la vue sur le grand paysage et de ne pas réduire exagérément la vue vers le monument ou l'agglomération considérée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- à la mise en accessibilité, aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la viabilité, la sécurité et l'usage de la construction, sous réserve d'une bonne intégration à la construction et à son environnement ;
- à l'extension des constructions existantes qui dépasseraient la règle, sans pouvoir dépasser la hauteur maximum au faitage ou à l'acrotère de la construction existante ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

D. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectifs et nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol.

E. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc), ne peuvent être laissés apparents... Aussi leur finition sera constituée d'une peinture, d'un enduit ou d'un autre matériau qualitatif de teinte neutre.

Constructions nouvelles

Les constructions, les ouvrages et les aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans leur contexte urbain spécifique. À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- La localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver.
- Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal et les plantations, afin que le projet soit le moins visible possible dans le contexte urbain et dans le paysage alentour.
- La localisation de l'accès et des réseaux afin de limiter la surface des aménagements et d'assurer la défense extérieure contre l'incendie.

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

Bâtiments d'activités professionnelles et d'intérêt collectif

Leur façade sera de teinte neutre. Les teintes blanc et noir sont interdites.

Néanmoins des volumes distincts pourront être traités différemment dès lors que le parti architectural est justifié et l'assemblage des volumes harmonieux. Des bâtiments répondant aux critères d'une architecture dite « contemporaine » et bioclimatique sont admis.

F. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

Sur les bâtiments non liés à l'habitation, les toitures pourront être composées de plaques ondulées d'un matériau différent à condition :

- qu'il soit durable et uniforme,
- qu'il ne soit pas brillant,
- que sa teinte permette sa bonne intégration dans l'environnement ; les couleurs noire ou criarde étant interdites ; les teintes grises sont admises.

Les matériaux nervurés (de type bardage métallique par exemple) sont autorisés en couverture des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

G. CLOTURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A) s'appliquent.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur des secteurs UXa et UXb, toutes les clôtures pourront être constituées de panneaux de grillage rigide d'une hauteur de 2 mètres maximum (hauteur mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant travaux).

H. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux...).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les dispositions réglementaires liées aux interventions sur les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 3).

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

A l'intérieur des secteurs UX, il est exigé la plantation d'1 arbre pour 100 m² de surface de plancher.

A l'intérieur des secteurs UE et UX, il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 50 m² de surface de stationnement ou 3 places de stationnement matérialisées, ou l'installation de panneaux photovoltaïque sur ombrière (ou carport) sur au moins la moitié de la surface de stationnement.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques dues à leur état sanitaire. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige adapté au climat.

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les marges de recul vis-à-vis des voies et emprises ou des limites séparatives qui ne seraient pas aménagées (voies d'accès, voies pompiers, stationnements, etc) seront plantées et enherbées.
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques seront plantées et enherbées ;
- les aires de dépôt ou de stockage seront masquées par des murs, des claustras ou de la végétation ;
- les installations techniques seront dissimulées de la même manière.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). (cf OAP "Préserver la Gatine")

IMPERMEABILISATION DES SOLS ET PRESERVATION DE LA PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées et qui, par définition, laisse s'infiltrer l'eau. Les revêtements poreux ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre.

En zone U et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

En zones UE, UX et leurs sous-secteurs, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 5% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les cas suivants sont exemptés des règles spécifiques citées ci-dessus, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- les réhabilitations ou reconstruction à emprise au sol équivalente ;
- les unités foncières inférieures à 200 m².

Afin d'assurer la préservation de la trame verte en milieu urbain et dans ses franges, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant.

Les surfaces de stationnement non closes et couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales. Elles seront prioritairement disposées à l'arrière des constructions et en retrait de l'alignement des façades principales.

I. STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 3A&B).

Les parcs de stationnement extérieurs d'une surface supérieure à 500 m² doivent être équipés d'ombrières intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables sur au moins la moitié de la superficie du parking, en prenant en compte les aires de manœuvres et de circulation, hors voies d'accès et de desserte.

Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R.111-25-7 du code de l'urbanisme est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

Toute nouvelle aire de stationnement créée doit être perméable et aménagée de manière à limiter les écoulements d'eaux pluviales.

Les aires de stationnement existantes sur des surfaces artificialisés et perméables doivent être aménagées de manière à récupérer les eaux pluviales et à ne pas les restituer dans le réseau public ou le milieu naturel sans les avoir traitées au préalable (déshuileur, débourbeur, etc).

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve et extension, hors constructions annexes de moins de 60 m² ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

J. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4A).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4B).

Tous les réseaux doivent être enfouis.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Extrait du rapport de présentation

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux situés à la périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs AUh correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Les secteurs AUhp correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat situés à l'intérieur d'un périmètre délimité des abords de monument historique.

Les secteurs AUx correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques, destinées à accueillir majoritairement des activités artisanales, industrielles et de services.

Les secteurs 2AU correspondent aux secteurs d'urbanisation à très long terme et non constructibles.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Peuvent être admises l'**extension ou la transformation de constructions** implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre, leur importance ne modifie pas le caractère de la zone à urbaniser,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à maîtriser voire à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée la **reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRi et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

En sus des dispositions ci-dessous, **dans l'ensemble des zones 1AU et 2AU**, sont autorisés les constructions, ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux d'intérêt public et collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, ...) sous réserve que les travaux et aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement urbain.

Pour les zones urbaines concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) des PPRi, le règlement du PPRi précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage.

REGLES SPECIFIQUES PAR SECTEUR

Occupations admises	V	Occupations admises sous conditions	C	Occupations interdites	X
---------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------	---

HABITATION			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Logement	V	X	X
Hébergement	V	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Artisanat et commerce de détail	X	C	X
Conditions dans les zones 1AUx : interdiction de créer de nouveaux commerces, y compris l'installation de distributeurs automatiques en libre-service. Seules les activités artisanales autorisées dans la zone peuvent bénéficier d'un espace de vente et d'accueil de service sur une surface de plancher de 30 m ² maximum.			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	V	X

	1AUh (p)	1AUx	2AU
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	C	X
Conditions en zone 1AUx : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction autorisée dans la zone, en lien avec une sous-destination autorisée dans la zone et le sous-secteur considéré.			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Hôtels	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	X	X
Equipements sportifs	V	X	X
Autres équipements recevant du public et lieux de culte	V	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Industrie	C	V	X
uniquement à l'intérieur de l'OAP « Les Aveneaux » : seules les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction (paysagistes compris) et leurs extensions sont autorisées, sous réserve : - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...)			

	1AUh (p)	1AUx	2AU
Entrepôt	C	V	X
uniquement à l'intérieur de l'OAP « Les Aveneaux » : les constructions destinées aux entrepôts et leurs extensions sont autorisées, sous réserve : - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...)			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Bureau	C	V	X
uniquement à l'intérieur de l'OAP « Les Aveneaux » : les constructions destinées aux activités de bureau et leurs extensions sont autorisées, sous réserve : - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage, notamment les constructions à usage d'habitation (nuisance (livraison, bruit...), incendie, ...)			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire ou routier	V	V	X
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	C	X	X
Conditions : Les HLL ne sont autorisés qu'à l'intérieur des campings, parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet et dans les villages de vacances autorisés.			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Affouillement et exhaussement	C	C	C
Conditions : se référer aux dispositions réglementaires communes à toutes les zones Chapitre 4 partie I Les affouillements et exhaussements des sols, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être mises en œuvre à condition : - d'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ; - de ne pas porter atteinte à l'écoulement des eaux pluviales ; - de ne pas aggraver le risque inondation.			

	1AUh (p)	1AUx	2AU
Les carrières	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	C	X
Conditions particulières : L'extension ou la modification des entreprises de collecte, de traitement et de recyclage des déchets de toute nature et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux et paysages environnants.			
	1AUh (p)	1AUx	2AU
Les installations classées pour l'environnement	X	V	X

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions règlementaires relatives aux constructions sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2).

A. PRINCIPES GENERAUX

Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être mises en œuvre sous réserve de ne pas porter atteinte aux orientations définies dans les OAP.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Dispositions générales en zone AU et ses secteurs :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de ses caractéristiques urbaines et à urbaniser par une localisation adaptée des constructions sur le terrain privilégiant un alignement constant ou à l'inverse un recul homogène ou cohérent vis-à-vis des constructions voisines ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité (accès, défense incendie...) et de maîtrise voire de réduction des nuisances.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées (au nu de la façade ou des liaisons au sol, hors simples débords de toit)
1AUh	- 5 mètres des routes nationales et départementales en agglomération - En limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des autres voies et emprises - En limite ou avec un recul minimum de 2 mètres pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol

1AUx	- 10 mètres des voies classées à grande circulation en agglomération - En limite ou avec un recul minimum de 5 mètres des autres voies et emprises - En limite ou avec un recul minimum de 3 mètres pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
2AU	- pas de règle pour les constructions d'intérêt général

2) Dispositions particulières en zone AU et ses secteurs :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 4 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles.

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dispositions générales en zone AU et ses secteurs :

L'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de son environnement urbain et à urbaniser en limitant les vis-à-vis par une localisation adaptée des constructions sur le terrain ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant l'implantation des volumes en cohérence avec les bâtiments existants et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité (défense incendie, ...) et de maîtrise voire de réduction des nuisances ;
- Ne pas modifier le niveau du terrain naturel sur les limites séparatives.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives
1AUh	- En limite ou avec un recul minimum de 3 mètres pour les constructions - Avec un recul minimum de 3 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A) ou naturelle (N), à l'exception des secteurs Nj et NL - En limite ou avec un recul de 1 mètre minimum pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,5 fois la hauteur du mât avec une distance minimum de 20 mètres pour les éoliennes domestiques
1AUx	- En limite ou avec un recul minimum de 5 mètres pour les constructions - Avec un recul minimum de 5 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone agricole (A), naturelle (N), urbaine (U) à l'exception des secteurs UX, et à urbaniser (AU) à l'exception des secteurs AUx - En limite ou avec un recul minimum de 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,5 fois la hauteur du mât avec une distance minimum de 15 mètres pour les éoliennes domestiques

2AU	- pas de règle pour les constructions d'intérêt général - En limite ou avec un recul minimum de 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
------------	---

2) Dispositions particulières en zone AU et ses secteurs :

Cas particuliers des constructions à implanter en limite séparative de propriété en zone 1AUx : il sera édifié un mur coupe-feu 2h.

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 4 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles et sans pouvoir être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative.

Cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol :

Elles pourront s'implanter en limite séparative sous réserve que le faîtage ou un mur pignon soit implanté sur cette limite séparative. Dans le cas contraire, elles respecteront la règle de recul minimal fixée dans le tableau ci-dessus.

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

Les règles d'implantation vis-à-vis des haies et des cours d'eau sont définies au Chapitre 3 : Dispositions réglementaires liées aux prescriptions graphiques des plans de zonage.

C. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Toute hauteur est calculée depuis chaque point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction situé à sa verticale.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Libellé de la zone	Hauteur maximale
1AUh	- 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère et 6 mètres à l'égout de toit - o "bonus de constructibilité" à 11 mètres (ou acrotère) au faîtage et 8 mètres à l'égout de toit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres : 12 mètres au faîtage (ou acrotère) et 9 mètres à l'égout de toit - o "bonus de constructibilité" à 15 mètres au faîtage (ou à l'acrotère) et 12 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales en retrait de la voie publique de plus de 15 mètres faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (3° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme). Pour bénéficier du dépassement

	des règles de constructibilité, les bâtiments doivent faire preuve d'exemplarité énergétique (R.171-2 du Code de la construction et de l'habitation), ou d'exemplarité environnementale (R.171-3 du code de la construction et de l'habitation) ou être considérées comme à énergie positive (R.171-4 du code de la construction et de l'habitation). - 5 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 1,80 mètres pour les installations de production photovoltaïques installée sur le sol - 12 mètres pour les éoliennes domestiques
1AUx	- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions principales et leurs annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol - 5 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes jusqu'à 20 m² d'emprise au sol - Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les silos - 6 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - 18 mètres pour les éoliennes domestiques
2AU	- pas de règle pour les constructions d'intérêt général - pour l'extension et les annexes des constructions existantes : leur hauteur ne pourra pas être plus importante que celle existante.

Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale et paysagère avec les bâtiments existants.

Cas des constructions visibles dans un cône de vue identifié : En zone AU et dans l'ensemble de ses secteurs, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale des constructions visibles à l'intérieur d'un cône de vue doit être réduite afin d'assurer la vue sur le grand paysage et de ne pas réduire exagérément la vue vers le monument ou l'agglomération considérée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- à la mise en accessibilité, aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la viabilité, la sécurité et l'usage de la construction, sous réserve d'une bonne intégration à la construction et à son environnement ;
- à l'extension des constructions existantes qui dépasseraient la règle, sans pouvoir dépasser la hauteur maximum au faitage ou à l'acrotère de la construction existante ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

D. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectifs et nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol.

E. FAÇADE

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A)

DISPOSITIONS GENERALES

Les talutages et mouvements de terre sont limités à 2,5 m (1 m dans le cas des constructions principales ou annexes à usage d'habitation), et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret constitué de pierres locales. Les volumes de déblais devront être équivalents aux volumes de remblais afin de ne pas créer de déchet minéral ou végétal.

Constructions nouvelles

Les constructions, les ouvrages et les aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site qui l'entoure, plus ou moins urbanisé. À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- La localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver ;
- Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal et les plantations, afin que le projet soit le moins prégnant possible dans le paysage.
- La localisation de l'accès et des réseaux afin de limiter la surface des aménagements et la longueur des raccordements.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Restauration et réhabilitation de bâtiments anciens construits avant 1946

En secteur 1AUp, les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure. Les menuiseries reprendront le rythme et les dimensions des ouvertures existantes. Elles devront conserver les proportions des menuiseries existantes (dominante verticale ou horizontale) et l'aspect traditionnel des ouvertures : rejet d'eau arrondie, petits bois à l'extérieur du vitrage (les petits-bois intégrés à l'intérieur du double-vitrage sont interdits), dessin des poignées et pentures...

L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit pour les menuiseries.

Sur les façades sur rue et leurs façades latérales, les volets roulants avec caisson extérieur sont interdits. Si les volets battants existent ou existaient, ils doivent être conservés ou restitués dans leurs dispositions d'origine (dessin, couleur, crémone, butée, arrêt...).

Les portes anciennes, présentant un dessin et une facture de qualité ou une cohérence avec le style architectural de l'immeuble et de sa clôture, doivent être conservées et restaurées. Si elles sont remplacées, elles présenteront un aspect et un matériau similaire à l'existant ou à l'origine dans le dessin traditionnel ordonnancé (rythme ou symétrie, ferronnerie...). Les impostes seront traitées avec la même attention que la porte, notamment dans la partition du vitrage et la continuité des modénatures.

Les moustiquaires et autres dispositifs fixés de manière permanente à l'extérieur du bâtiment, devant les menuiseries et ouvertures, sont interdits. Seuls les stores bannes et dispositifs de sécurité (barreaudage...) intégrés au bâti sont admis, sous réserve d'adopter une couleur unie assortie à celle des menuiseries.

Les portes de garages à enroulement ainsi que les portes à sections horizontales sont interdites.

Les systèmes d'éclairage et autres dispositifs techniques nécessaires à la viabilité et au confort de la construction, fixés à l'extérieur des bâtiments, devront adopter une forme et une couleur les intégrant au bâti avec discrétion ou à l'inverse leur permettant de participer ostensiblement au décor de la façade.

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

Bâtiments d'activités professionnelles et d'intérêt collectif

Leur façade sera de teinte neutre. Les teintes blanc et noir sont interdites.

Néanmoins des volumes distincts pourront être traités différemment dès lors que le parti architectural est justifié et l'assemblage des volumes harmonieux. Des bâtiments répondant aux critères d'une architecture dite « contemporaine » et bioclimatique sont admis.

F. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

En secteur 1AUp, les fenêtres de toit sont admises. Elles doivent être de dimensions identiques sur l'ensemble de la couverture d'un bâtiment. Sur les bâtiments anciens construits avant 1946, elles ne pourront disposer d'un vitrage de plus de 0,5 m².

En secteur 1AUp, des panneaux photovoltaïques pourront être intégrés sur la toiture, à condition également d'être intégrés dans la toiture, sans surélévation.

En secteur 1AUp, sur les bâtiments non liés à l'habitation et de plus de 150 m² de surface de plancher, les toitures pourront être composées de plaques ondulées d'un matériau différent à condition :

- qu'il soit durable et uniforme,
- qu'il ne soit pas brillant,
- que sa teinte permette sa bonne intégration dans l'environnement ; les couleurs blanche, noire ou criarde étant interdites. Les teintes grises sont admises.

En secteur 1AUp, les matériaux nervurés (de type bardage métallique par exemple) ne sont pas autorisés en couverture.

G. CLOTURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A) s'appliquent.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur du secteur 1AUx, toutes les clôtures pourront être constituées de panneaux de grillage rigide d'une hauteur de 2 mètres maximum (hauteur mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant travaux).

H. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux...).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les dispositions réglementaires liées aux interventions sur les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 3).

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

A l'intérieur de la zone 1AUx, il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 50 m² de surface de stationnement ou 3 places de stationnement matérialisées, ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur ombrière (ou carport) sur au moins la moitié de la surface de stationnement.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou

bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques dues à leur état sanitaire. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige adapté au climat.

Par ailleurs, des plantations composées d'essences locales pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel dans le paysage environnant des constructions, des aménagements, des stationnements, des ouvrages et des installations.

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la lutte contre les îlots de chaleur urbain, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les marges de recul vis-à-vis des voies et emprises ou des limites séparatives qui ne seraient pas aménagées (voies d'accès, voies pompiers, stationnements, etc) seront plantées et enherbées.
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques seront plantées et enherbées ;
- les aires de dépôt ou de stockage seront masquées par des murs, claustras ou de la végétation ;
- les installations techniques seront dissimulées de la même manière.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). (cf OAP "Préserver la Gatine")

IMPERMEABILISATION DES SOLS ET PRESERVATION DE LA PLEINE TERRE

En zone AU et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte en milieu urbain et dans ses franges, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant.

En zone 1AUh et son sous-secteur 1AUhp, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

En zone 1AUx, les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 5% de la surface de l'unité foncière.

Les cas suivants sont exemptés des règles spécifiques citées ci-dessus, néanmoins lors de toutes opérations d'aménagement, il est recommandé de limiter au maximum l'artificialisation des terres :

- les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- les réhabilitations ou reconstruction à emprise au sol équivalente ;
- les unités foncières inférieures à 200m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

I. STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 3A&B).

Les surfaces de stationnement non closes et couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnements seront prioritairement aménagées à l'arrière des constructions.

Les aires de stationnement existantes sur des surfaces artificialisées et perméables doivent être aménagées de manière à récupérer les eaux pluviales et à ne pas les restituer dans le réseau public ou le milieu naturel sans les avoir traitées au préalable (déshuileur, débourbeur, etc).

Toute nouvelle aire de stationnement créée doit être perméable et aménagée de manière à limiter les écoulements d'eaux pluviales.

Les aires de stationnement ouvertes ou non au public, lorsqu'elles sont autorisées voire imposées, doivent être mises en œuvre sous réserve :

- que leur conception présente un revêtement perméable et réversible ;
- que les parcs de stationnement extérieurs d'une surface supérieure à 500 mètres² soient équipés d'ombrières intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables sur au moins la moitié de la superficie du parking, en prenant en compte les aires de manœuvres et de circulation, hors voies d'accès et de desserte. Par exception, cette règle ne s'applique pas aux aires de stationnement créées pour satisfaire à la construction d'immeubles d'habitation collectifs.
- Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R.111-25-7 du code de l'urbanisme est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve, hors constructions annexes à l'habitation principale ne créant pas de nouveau logement ou de nouvelle chambre à coucher ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles, sauf mutualisation justifiée au regard du Chapitre 3.

J. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4A).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4B).

Tous les réseaux doivent être enfouis.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Extrait du rapport de présentation

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole comprenant les sièges d'exploitation agricole, ainsi que les hameaux et constructions existantes isolées. Des parcelles présentant un potentiel agricole propre faible voire nul peuvent être inscrites en zone A dès lors que, du fait de leurs caractéristiques, elles participent à la cohérence de la zone agricole plus largement définie.

Les secteurs AEq correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés au développement mesuré des activités équestres et/ou de pensions pour animaux identifiées au sein des zones agricoles.

Le secteur AP correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant (Natura 2000, ZNIEFF, PPRt...) ou d'un objectif de sécurité publique dans le cas d'un risque majeur identifié (PPRn, PPRt...). Il s'applique également aux terrains susceptibles d'être affectés par le projet de contournement Nord de l'agglomération parthenaisienne par le RN149.

Les secteurs AL correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés au développement mesuré des activités touristiques et de loisir identifié au sein des zones agricoles.

Les secteurs AX correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés au développement mesuré des activités économiques existantes au sein des zones agricoles.

Les secteurs Aeol correspondent aux zones d'accélération des énergies renouvelables par éoliennes.

Les secteurs Apv correspondent aux secteurs identifiés favorablement pour la mise en place de systèmes de production d'énergie photovoltaïque sur des terrains dégradés identifiés par le document cadre départemental au sens de l'article L.111-29 du code de l'urbanisme.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

Peuvent être admises l'**extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi** sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de nuisance ou de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre ; leur importance ne modifie pas le caractère de la zone agricole,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement agricole et rural et à maîtriser voire à diminuer la gêne ou le danger qui en résulterait.

Hors secteur AP où elle est interdite, à l'exception des constructions identifiées comme éléments de petit patrimoine, mur, édifice ou bâti remarquable (L.151-19 du code de l'urbanisme) ainsi que les constructions à usage d'habitation principale et les bâtiments agricoles, est autorisée **la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRi ou des PPRt, la reconstruction n'est pas permise.

Sont interdits les aménagements et modifications du sol et du sous-sol, à l'exception :

- des ouvrages et tranchées techniques destinés aux raccordements aux réseaux publics de distribution (eau, telecom, énergie, etc), sous réserve qu'ils n'impactent pas les zones humides ou nappes phréatiques.
- des ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et/ou d'intérêt général (défense extérieure contre l'incendie, télécommunication...).

Les aménagements, terrassements et ouvrages destinés à desservir une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ou liés à une construction située en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) sont interdits, y compris les installations d'assainissement non collectif.

En sus des dispositions ci-dessous, **dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**, sont autorisés les constructions, ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux d'intérêt public et collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, assainissement, cimetière, etc...) sous réserve que les travaux et aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement.

Pour les zones concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) du PPRi, le règlement du PPRi précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage.

Pour les zones concernées par un zonage rouge ou bleu des PPRt, le règlement du PPRt précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage.

REGLES SPECIFIQUES PAR SECTEUR

Occupations admises	V	Occupations admises sous conditions	C	Occupations interdites	X
---------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------	---

HABITATION							
	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Logement	C	X	X	C	C	X	C
Autorisées sous conditions en A uniquement : la création, l'adaptation, la rénovation, la restauration et les extensions des constructions à destination d'habitation destinées au logement de fonction, si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante, sous réserve : - qu'aucun bâtiment existant sur le siège d'exploitation et construit avant 1946 ne puisse être disponible et réhabilité. - que la présence permanente de l'exploitant(e) soit justifiée au regard de la nature de l'activité agricole et de la taille de l'exploitation. - que le logement soit situé à proximité des bâtiments d'exploitation (à 50 mètres maximum). Autorisées sous conditions en AX uniquement : la création par changement de destination, l'adaptation, la rénovation, la restauration et les extensions des constructions à destination d'habitation destinées au logement de fonction, si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ou de l'équipement public, sous réserve : - qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage, à une mise à disposition professionnelle et que la présence permanente du (de la) gardien(ne) soit justifiée. - que le logement soit intégré dans le volume principal du bâtiment d'activités. - que le logement soit limité à 80 m² d'emprise au sol et 60 m² de surface de plancher. Autorisées sous conditions en A, AEq, AL, uniquement : L'adaptation, la rénovation, la restauration et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, sous réserve de respecter les surfaces suivantes : • Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher : 50% maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ; • Pour les constructions de 100 m² de surface de plancher ou plus : 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ; • Pour les extensions verticales (surélévations) : 100% maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante, dans le respect des règles de hauteur définies dans le présent chapitre. Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que la somme des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi et des annexes créées n'excède pas le nombre de deux (hors piscine, abri de jardin et serre), et que les annexes créées soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent : - Une construction annexe de 50 m² d'emprise au sol maximum (et dont la hauteur ne dépasse pas 5 m) et 20 m² pour la suivante (et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50m). En compte à part : - Une piscine par unité foncière sous réserve que son bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache.							

- Une serre par unité foncière sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 20 m² et qu'elle soit implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache.
- Un abri de jardin par unité foncière sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 20 m² (et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50m) et qu'il soit implanté à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle il se rattache.

Autorisées sous conditions en A, AEq, AL, AX uniquement : les bâtiments repérés au règlement graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Hébergement	C	X	X	C	C	X	X

Sont autorisées sous conditions en A, AL et Aeq : les constructions destinées à un hébergement, si elles sont liées à un hébergement existant ou à un changement de destination autorisé et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles principales.

Autorisées sous conditions en AEq, AL, AX uniquement les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLUi et à sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes :

- Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher : 30 % maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ;
- Pour les constructions de 100 m² de surface de plancher ou plus : 30 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ;
- Pour les extensions verticales (surélévation) : 100% maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante, dans le respect des règles de hauteur définies dans le présent chapitre.

Autorisées sous conditions en A, AEq, AL, AX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Artisanat et commerce de détail	C	X	X	X	C	X	C

Conditions en zone A uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'artisanat ou au commerce de détail sous réserve qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel

elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conditions en secteur AL et AX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'artisanat ou au commerce de détail sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en A, AL, AX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ;
- qu'il s'agisse d'une activité dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation agricole.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Restauration	C	X	X	X	C	X	C

Conditions en zone A uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à la restauration sous réserve qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conditions en secteur AL et AX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à la restauration sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en A, AL, AX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;

- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ; - qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ; - qu'il s'agisse d'une activité dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation agricole.							
	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	C
Conditions en secteur AX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées au commerce de gros sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que : - la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ; - la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ; - le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol. Autorisées sous conditions en AX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve : - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ; - que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ; - qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ; - qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ; - qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.							
	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	X	X	C	C	X	C
Conditions en zone A uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'il s'agisse de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Conditions en secteur Aeq, AL et AX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que : - la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ; - la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ; - le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.							

Autorisées sous conditions en A, Aeq, AL et AX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Hôtels	X	X	X	X	X	X	X

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Autres hébergements touristiques	C	X	X	C	C	X	X

Autorisées sous conditions en A et Aeq : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ;

Autorisées sous conditions en AL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergements touristiques, d'hébergements insolites (roulottes, chalets, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, ...) et d'hébergements de camping, sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante, hors hébergements légers de loisir (HLL) installés dans les campings autorisés ;
- leur implantation recherchera le regroupement des constructions,
- ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Autorisées sous conditions en AL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public associé à l'activité d'hébergement touristique sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi, qu'il soit destiné à cette destination ou à toute autre destination autorisée en secteur AL.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C	X	X	X	C	X	C

Sont autorisées sous conditions en A, AL et AX : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles, pastorales et forestières principales.

Conditions en AX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante, ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol et sera moins haut que celui-ci.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C	C	C	C

Dans l'ensemble des zones et secteurs : Les usages et affectations des sols, aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, assainissement...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En sus dans le secteur AP : les usages et affectations des sols, constructions et activités d'intérêt général sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats protégés.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	C

Sont autorisés en secteur AX uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'enseignement sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Conditions en AX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'enseignement sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;

- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination et sera moins haut que celle-ci.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	C	X	X

Sont autorisés en secteur AL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires aux salles d'art et de spectacles sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Conditions en AL uniquement : les usages et affectations des sols, constructions liés et nécessaires aux salles d'art et de spectacles sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en AL uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Equipements sportifs	X	X	X	X	C	X	X

Sont autorisés en secteur AL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires aux équipements sportifs sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Conditions en AL uniquement : les usages et affectations des sols, constructions liés et nécessaires aux équipements sportifs sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en AL uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	C	X	X

Sont autorisés en secteur AL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires aux autres équipements recevant du public sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Conditions en AL uniquement : les usages et affectations des sols, constructions liés et nécessaires aux autres équipements recevant du public sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en AL uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Industrie	C	X	X	X	X	X	C

Conditions en secteur AX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Uniquement à l'intérieur du secteur AX situé sur la commune de Doux : les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires au stockage, à la transformation et au conditionnement de produits issus de l'agriculture (fourrage, etc), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans ce secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 10.000 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'intégralité du secteur AX considéré.

Autorisées sous conditions en A uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination uniquement si ils sont destinés aux activités artisanales du secteur de la construction (paysagistes compris), sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.
- qu'il s'agisse d'une entreprise individuelle liée aux activités artisanales du secteur de la construction.
- que la surface de plancher cumulée soit limitée à 1000 m² sur la totalité des bâtiments concernés.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	C

Conditions en secteur AX : les usages et affectations des sols, constructions et activités sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Uniquement à l'intérieur du secteur AX situé sur la commune de Doux : les usages et affectations des sols, constructions et activités nécessaires au stockage, à la transformation et au conditionnement de produits issus de l'agriculture (fourrage, etc), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans ce secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 10.000 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'intégralité du secteur AX considéré.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Bureau	C	X	X	X	C	X	C
Conditions en zone AL et AX : l'extension et les annexes des constructions existantes destinées au bureau, sous réserve que : - la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ; - la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ; - le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol. - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ; - des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion...) ; - les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes Autorisées sous conditions en A uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve : - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ; - que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ; - qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ; - qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ; - qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ; - qu'il s'agisse d'une entreprise individuelle liée aux activités artisanales du secteur de la construction.							
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE							
	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Exploitation agricole	V	X	V	V	V	V	V
Y compris les installations piscicoles et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.							
	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Exploitation forestière	C	X	X	X	X	X	C
Conditions en A : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à la sylviculture sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante. Autorisées sous conditions en A uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve : - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ; - que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ; - qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;							

- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

Conditions en secteur AX : les usages et affectations des sols, constructions et activités sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Aménagements divers et installations légères de loisir	C	C	C	C	C	C	C

Sont autorisés dans tous les secteurs :

Les aires de stationnement perméables, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, d'être liées à une sous-destination autorisée dans la zone et le sous-secteur considéré, que leur surface soit adaptée aux usages et qu'elles évitent d'impacter les terres arables.

Les aménagements paysagers participant à la qualité paysagère du site : plantations, circulation douce, abris à poubelles, à vélos, etc.

En sus pour le secteur AP : les usages et affectations des sols sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats protégés.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Aires naturelles de camping	C	X	X	C	C	X	X

Autorisées sous conditions en A, Aeq et AL uniquement les aires naturelles de camping liées à l'activité agricole sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Centres équestres / pensions pour animaux	C	X	X	C	C	X	C

Autorisées sous conditions en secteur Aeq uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'accueil, au soin et à l'hébergement d'animaux sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une création, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 200 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière, hors manège équestre ou refuge départemental pour animaux abandonnés ;
- la somme des surfaces des nouvelles constructions destinées à un refuge départemental pour animaux abandonnés n'excède pas 800 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière,
- un unique manège équestre d'une emprise au sol maximale de 1500 m², lequel ne pourra pas être implanté à plus de 50 mètres de la construction principale existante, et sous réserve qu'aucun autre manège n'existe dans le STECAL considéré ;

- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en secteur A, AL et AX : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'accueil, au soin et à l'hébergement d'animaux sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 20 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en A, Aeq, AL et AX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Unités de production d'énergie renouvelable	C	C	C	C	C	V	C
Conditions : l'agrivoltaïsme apparaît à l'article 54 de la loi APER du 10/03/2023, complétée par le décret du 09/04/2024. L'agrivoltaïsme désigne des installations associées à des pratiques agricoles (culture ou élevage) permettant le maintien de la production et apportant un bénéfice agronomique. Il est interdit uniquement en secteur AP. A l'intérieur du secteur AP uniquement, sont interdites les unités de production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations liées et nécessaires au fonctionnement des constructions, ouvrages et installations autorisées dans ce secteur AP.							
	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Affouillement et exhaussement	C	C	C	C	C	C	C
Condition : se référer aux dispositions réglementaires communes à toutes les zones Chapitre 4 partie I En sus : les affouillements et exhaussements des sols, sont autorisés sous-conditions : - d'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ; - de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et à l'écoulement des eaux pluviales ; - de ne pas aggraver le risque inondation.							

A l'intérieur du secteur AP, sont interdits les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des constructions, ouvrages et installations autorisées dans ce secteur AP.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Abri pour animaux	C	X	C	C	C	C	C

Conditions particulières : Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 40 m², qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère en privilégiant des matériaux biosourcés (bois, etc ...). Ils sont limités à 1 par unité foncière ; 2 si l'unité foncière s'étend sur plus d'1 ha ; 3 si l'unité foncière s'étend sur plus d'2 ha. Ils ne peuvent pas être clos et doivent présenter au moins une façade ouverte.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X	X	C

Conditions particulières en secteur AX : L'extension ou la modification des entreprises de collecte, de traitement et de recyclage des déchets de toute nature et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux et paysages environnants.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Les installations classées pour l'environnement	V	X	V	X	X	V	C

Conditions particulières en secteur AX : L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux et paysages environnants.

	A	AP	Aeol	AEq	AL	Apv	AX
Aires de covoiturage	C	X	C	C	C	V	V

Conditions particulières en secteurs A, Aeol, Aeq et AL : les aires de stationnement seront perméables et limitées à 20 places maximum.

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires relatives aux constructions sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2).

A. PRINCIPES GENERAUX

Les talutages et mouvements de terre sont limités à 2,5 m par rapport au terrain naturel (1 m dans le cas des constructions principales ou annexes à usage d'habitation), et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un mur de soutènement. Les volumes de déblais devront être équivalents aux volumes de remblais afin de ne pas créer de déchet minéral ou végétal.

Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être mises en œuvre sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et pastoraux ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité publique ;
- de présenter une bonne intégration dans le site et son environnement, par leurs matériaux, volumes, couleurs...

Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être mis en œuvre sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels ni à la qualité agronomique des sols.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Dispositions générales en zone A et ses secteurs :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agricoles/écologiques/agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions sur le terrain, non loin des accès ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de maîtrise voire de réduction des nuisances.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées (au nu de la façade ou des liaisons au sol, hors simples débords de toit)
A, AEq, AX, Apv, Aeol	- 10 mètres des voies classées à grande circulation pour les constructions agricoles - 5 mètres des voies classées à grande circulation pour les autres constructions - 5 mètres des autres voies et emprises

2) Dispositions particulières en zone A et ses secteurs :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles.

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3) Dispositions générales en zone A et ses secteurs :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités agricoles/écologiques/agronomiques en limitant l'artificialisation des sols, le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions sur le terrain, non loin des accès ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de maîtrise voire de réduction des nuisances ;
- Ne pas modifier le niveau du terrain naturel sur les limites séparatives.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives
A, AEq, AL	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres pour les bâtiments agricoles et forestiers, distance portée à 50 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) - Soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres pour les autres bâtiments - 1 mètre pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol - 15 mètres pour les éoliennes domestiques, distance portée à 30 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)
Apv	- 5 mètres pour les constructions - 15 mètres pour les éoliennes
Aeol	- 5 mètres pour les constructions
AX	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres pour les constructions - 30 mètres pour les éoliennes

4) Dispositions particulières en zone A et ses secteurs :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles et sans pouvoir être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative.

Cas des annexes à l'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol :

Elles pourront s'implanter en limite séparative sous réserve que le faîtage ou un mur pignon soit implanté sur cette limite séparative. Dans le cas contraire, elles respecteront la règle fixée dans le tableau ci-dessus.

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

Les règles d'implantation vis-à-vis des haies et des cours d'eau sont définies au Chapitre 3 : Dispositions réglementaires liées aux prescriptions graphiques des plans de zonage.

C. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Toute hauteur est calculée depuis chaque point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction situé à sa verticale.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Libellé de la zone	Hauteur maximale
A, Aeq, AL	- 12 mètres au faitage et 8 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales - 9 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 6 mètres à l'égout de toit pour les constructions à usage d'habitation - 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes non liées à une exploitation agricole - 3,50 mètres au faitage pour les annexes à l'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol - 30 mètres pour les silos - 6 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - 12 mètres pour les éoliennes domestiques et les trackers photovoltaïques
Apv, Aeol	- 12 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 8 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales - 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes non liées à une exploitation agricole - 30 mètres pour les silos - 6 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - Pas de limite de hauteur pour les éoliennes
AX	- 12 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 8 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales - 9 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 6 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes - 6 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - 40 mètres pour les silos - 30 mètres pour les éoliennes

Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale et paysagère avec les bâtiments existants.

Cas des constructions visibles dans un cône de vue identifié : En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale des constructions visibles à l'intérieur d'un cône de vue doit être réduite afin d'assurer la vue sur le grand paysage et de ne pas réduire exagérément la vue vers le monument ou l'agglomération considérée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- à la mise en accessibilité, aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la viabilité, la sécurité et l'usage de la construction, sous réserve d'une bonne intégration à la construction et à son environnement ;
- à l'extension des constructions existantes qui dépasseraient la règle, sans pouvoir dépasser la hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère de la construction existante ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

D. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectifs et nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Les règles d'emprise au sol maximum sont définies selon les dispositions définies par secteur et par destination.

E. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A)

Les bâtiments ne doivent pas être implantés sur les lignes de crête du paysage sauf pour des raisons techniques de fonctionnement, réglementaires ou sécuritaires.

RÈGLES SPÉCIFIQUES

Constructions nouvelles

Les constructions, les ouvrages et les aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le paysage rural. À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- La localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver.
- Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal et les plantations, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.
- La localisation de l'accès et des réseaux afin de limiter la surface des aménagements et la longueur des raccordements.

Bâtiments agricoles et forestiers

Leur façade sera de teinte neutre : vert, beige ou gris selon les couleurs de façades déjà présentes sur l'exploitation ; voire du bois de teinte naturelle. Les teintes blanc et noir sont interdites.

Si elles n'existent pas, il est impératif de créer des occultations végétales pour dissimuler les bâtiments et pour mieux intégrer les constructions dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres. Ces plantations seront réalisées soit au proche du bâtiment, soit en bordure de voie, d'unité foncière ou sur une ligne de rupture de pente au sein de l'unité foncière.

Installations de production d'énergie renouvelable

Il est impératif de créer des occultations végétales pour dissimuler les constructions et installations afin de mieux les intégrer dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres.

F. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

Sur les nouveaux bâtiments non liés à l'habitation et de plus de 150 m² de surface de plancher, les toitures pourront être composées de plaques ondulées d'un matériau différent à condition :

- qu'il soit durable et uniforme,
- qu'il ne soit pas brillant,
- que sa teinte permette sa bonne intégration dans l'environnement ; les couleurs blanche, ou criarde étant interdites. Les teintes grises sont admises.

G. CLOTURES

DISPOSITIONS GENERALES

Restauration et travaux sur clôtures existantes

Les règles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A) s'appliquent.

Installations de production d'énergie renouvelable

Les clôtures autour de ces constructions et installations doivent être constituées de matériaux de qualité afin de mieux les intégrer dans le paysage : grillage à mouton, grillage souple, etc. Ces clôtures devront être discrètes (couleur, etc) et ne devront pas porter atteinte aux écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres. Les écrans et les haies seront plantés d'arbres de 4 essences locales minimum (cf OAP « Préserver la Gâtine »).

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur du secteur AX, toutes les clôtures pourront être constituées de grillage rigide de teinte verte et d'une hauteur de 2 mètres maximum (hauteur mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant travaux). Ces clôtures pourront être surmontées de bavolets jusqu'à une hauteur de 2,50 mètres.

H. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les dispositions réglementaires liées aux interventions sur les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 3).

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Les mouvements de terre de plus de 1 mètre de hauteur seront plantés d'arbres de 4 essences locales minimum et sur toute la surface du terrassement.

Dans les secteurs AX, est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de surface de stationnement ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur ombrière (ou carport) sur au moins la moitié de la surface de stationnement. Lorsque l'ombrage du parc de stationnement est assuré par des arbres, l'obligation mentionnée à l'article R.111-25-7 du code de l'urbanisme est satisfaite par la plantation d'arbres à canopée large, répartis sur l'ensemble du parc, à raison d'un arbre pour trois emplacements de stationnement.

Installations de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs techniques ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque...) ainsi que les postes de livraison au réseau électrique doivent être intégrés à l'usage agricole et doivent faire l'objet d'une insertion paysagère soignée, notamment au niveau des clôtures et des pistes d'accès (matériaux, couleurs...).

Les cadres et installations brillantes sont interdites.

Il est impératif de créer des occultations végétales pour dissimuler les installations et postes de livraison afin de mieux les intégrer dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres systématique sur tout le pourtour périmétrique ainsi qu'en intra parcellaire afin de rétablir les continuités écologiques favorables aux auxiliaires de culture et assurer le maillage du paysage bocager. Se référer à l'OAP thématique « Préserver le bocage de Gâtine ».

IMPERMEABILISATION DES SOLS ET PRESERVATION DE LA PLEINE TERRE

En zone A et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux agricoles et pastoraux, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques dues à leur état sanitaire. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige adapté au climat (cf. OAP "Préserver la Gâtine").

Par ailleurs, des plantations composées d'essences locales pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel dans le paysage environnant des constructions, des aménagements, des stationnements, des ouvrages et des installations.

I. STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 3A&B).

Les surfaces de stationnement non closes et couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols et du sous-sol.

Les aires de stationnement ouvertes ou non au public, lorsqu'elles sont autorisées voire imposées, doivent être mises en œuvre sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la faune et à la flore locale ;
- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou pastorale ;
- de ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages ;
- que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public ou des usages autorisés ;
- que leur conception présente un revêtement perméable et réversible ;
- qu'aucune autre implantation ne soit possible sur un sol artificialisé situé à proximité (à moins de 100 m) et hors des voies et emprises publiques ou privées.

Les aires de stationnement existantes sur des surfaces artificialisées et perméables doivent être aménagées de manière à récupérer les eaux pluviales et à ne pas les restituer dans le réseau public ou le milieu naturel sans les avoir traitées au préalable (déshuileur, débourbeur, etc).

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il est interdit pour les destinations et sous-destinations non autorisées.

Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve, hors constructions annexes à l'habitation principale ne créant pas de nouveau logement ou de nouvelle chambre à coucher ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

J. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4A).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4B).

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Extrait du rapport de présentation

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone N correspond à la trame verte et bleue, aux réservoirs de biodiversité, aux boisements denses, à quelques hameaux et constructions existantes isolées.

Le secteur NP correspond aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'un intérêt écologique ou paysager particulièrement prégnant, mais aussi d'un risque majeur identifié (Natura 2000, ZNIEFF, site classé, PPRT...).

Les secteurs NC correspondent aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, principalement les sites d'exploitation des carrières, passées, en cours, ou à venir et identifiées par le schéma régional des carrières.

Les secteurs ND correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités pré-existantes de stockage et de dépôts de déchets connus, y compris les déchèteries.

Les secteurs NE correspondent aux secteurs de développement mesuré des activités liées aux étangs de pêche et de loisir identifiées au sein des zones naturelles.

Les secteurs Ngv correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux aires d'accueil des gens du voyage.

Les secteurs NHa correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les secteurs Nj correspondent aux jardins potagers, jardins maraichers, jardins collectifs familiaux, etc.

Les secteurs NL correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités touristiques et de loisir identifiés au sein des zones naturelles et forestières.

Les secteurs NS correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités pré-existantes de stockage et d'exploitation de matériaux dangereux et nécessitant des conditions d'éloignement et de sécurité importantes.

Les secteurs NX correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dédiés aux activités économiques existantes au sein des zones naturelles et forestières.

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

Peuvent être **admis l'extension ou la transformation de constructions** existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de nuisance ou de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre, leur importance ne modifie pas le caractère de la zone naturelle,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement et le paysage et à diminuer la gêne ou le danger qui en résulterait.

En secteur NP, n'est pas autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, à l'exception des constructions identifiées comme éléments de petit patrimoine, mur, édifice ou bâti remarquable (L.151-19 du code de l'urbanisme), des constructions à usage d'habitation principale et des bâtiments agricoles, piscicoles et sylvicoles. En dehors des secteurs NP et NS, à l'intérieur de la zone N, est autorisée **la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre** dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRi ou des PPRt, la reconstruction n'est pas permise.

Sont interdits les aménagements et modifications du sol et du sous-sol, à l'exception :

- des ouvrages et tranchées techniques destinés aux raccordements aux réseaux publics de distribution (eau, telecom, énergie, etc.), sous réserve qu'ils n'impactent pas les zones humides ou nappes phréatiques.
- des ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et/ou d'intérêt général (défense extérieure contre l'incendie, télécommunication...).

Les aménagements, terrassements et ouvrages destinés à desservir une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ou liés à une construction située en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) sont interdits, y compris les installations d'assainissement non collectif.

En sus des dispositions ci-dessous, dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés les constructions, ouvrages, installations d'infrastructure et réseaux d'intérêt public ou nécessaires au fonctionnement des services publics indispensables à la viabilité primaire et d'intérêt général (station de pompage, réseaux, voiries, assainissement, cimetière, etc...) sous réserve que les travaux et aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement.

Y sont admis l'ensemble des ouvrages et installations nécessaires à la gestion des eaux (retenues collinaires, fossés, mares...).

Pour les zones naturelles concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) du PPRi, le règlement du PPRi précise en outre les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage.

Pour les zones concernées par un zonage rouge ou bleu des PPRt, le règlement du PPRt précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage.

REGLES SPECIFIQUES PAR SECTEUR

Occupations admises	V	Occupations admises sous conditions	C	Occupations interdites	X
---------------------	---	-------------------------------------	---	------------------------	---

HABITATION											
	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Logement	C	X	X	X	X	C	C	X	C	X	C
Autorisées sous conditions en NX uniquement : la création, l'adaptation, la rénovation, la restauration et les extensions des constructions à destination d'habitation destinées au logement de fonction, si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ou de l'équipement public, sous réserve : - qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage, à une mise à disposition professionnelle et que la présence permanente du (de la) gardien(ne) soit justifiée. - que le logement soit intégré dans le volume principal du bâtiment d'activités. - que le logement soit limité à 80 m² d'emprise au sol et 60 m² de surface de plancher. Autorisées sous conditions en N et NL uniquement : l'adaptation, la rénovation et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve de respecter les surfaces suivantes : • Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher : 50% maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ; • Pour les constructions de 100 m² de surface de plancher ou plus : 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante, la surface de plancher totale (après travaux) ne devant pas excéder 250 m² ; • Pour les extensions verticales (surélévations) : 100% maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante, dans le respect des règles de hauteur définies dans le présent chapitre. Les annexes des constructions à destination d'habitation, sous réserve que la somme des anciennes et nouvelles annexes n'excède pas le nombre de deux (hors piscine, abri de jardin et serre), et qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent : - Une construction annexe de 50 m² d'emprise au sol maximum (et dont la hauteur ne dépasse pas 4 m) et 20 m² pour la suivante (et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50m). En compte à part : - Une piscine par unité foncière sous réserve que son bassin n'excède pas 50 m² et qu'elle soit implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache. - Une serre par unité foncière sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 20 m² et qu'elle soit implantée à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle elle se rattache. - Un abri de jardin par unité foncière sous réserve que son emprise au sol n'excède pas 20 m² (et dont la hauteur ne dépasse pas 2,50m) et qu'il soit implanté à moins de 20 mètres de la construction principale à laquelle il se rattache. A l'intérieur des secteurs Ngv et Nha, les annexes doivent être réversibles et ne pas impacter le sous-sol. Autorisés sous conditions en N et NL uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve : - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;											

- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ;

Autorisées sous conditions en Nha uniquement : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions par secteur n'excède pas 200 m² d'emprise au sol, annexes comprises. Cette surface d'emprise au sol est portée à 400 m² par secteur de plus de 5000 m² et à 800 m² par secteur de plus de 9000 m².

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Hébergement	C	X	X	X	X	X	C	X	C	X	X

Autorisées sous conditions en NL uniquement les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLUi et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage :

- Pour les constructions de moins de 100 m² de surface de plancher : 50 % maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ;
- Pour les constructions de 100 m² de surface de plancher ou plus : 50 m² maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante ;
- Pour les extensions verticales (surélévation) : 100% maximum de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante, dans le respect des règles de hauteur définies dans le présent chapitre.

Autorisées sous conditions en Nha uniquement : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions par secteur n'excède pas 200 m² d'emprise au sol, annexes comprises. Cette surface d'emprise au sol est portée à 400 m² par secteur de plus de 5000 m² et à 800 m² par secteur de plus de 9000 m².

Autorisées sous conditions en N et NL uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ;

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C

Conditions en secteur NX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'artisanat ou au commerce de détail sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;

- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en NX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ;
- qu'il s'agisse d'une activité dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation agricole, apicole ou forestière.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Restauration	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X

Conditions en secteur NL uniquement: les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à la restauration sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination, d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en NL uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ;
- qu'il s'agisse d'une activité dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation agricole, apicole ou forestière.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X

Autorisées sous conditions en NL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages à destination à d'hébergements touristiques, d'hébergements insolites (roulottes, chalets, cabanes dans les arbres, yourtes, cabanes flottantes, ...) et d'hébergements de camping, sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante, hors hébergements légers de loisir (HLL) installés dans les campings autorisés ;
- leur implantation recherchera le regroupement des constructions,
- ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Autorisées sous conditions en NL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public associé à l'activité d'hébergement sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi ;

Autorisées sous conditions en NL, uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère ;

Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	C	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C

Conditions en secteurs N, NL et NX : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'accueil du public sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

Conditions en secteur NP et NS uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités d'intérêt général sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats protégés (NP) ou à la sécurité publique (NS).

En sus et dans tous les autres secteurs : Les usages et affectations des sols, aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve :

- qu'elles sont nécessaires à la réalisation, l'entretien et l'extension d'infrastructures et des réseaux de toute nature nécessaire au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif (stations de pompage, antenne relais, transport ou distribution d'énergie ou d'eau, voie ferrée, assainissement...) qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière à proximité ou sur le terrain concerné ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Equipements sportifs	X	X	X	X	C	X	X	X	C	X	X

Conditions en secteur NE uniquement : les usages et affectations des sols, constructions et activités liés à la pêche sportive sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats protégés ou aux zones humides.

Sont autorisés en secteur NL uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires aux équipements sportifs sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles et forestières avoisinantes.

Conditions en NL uniquement : les usages et affectations des sols, constructions liés et nécessaires aux équipements sportifs sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en NL uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	C	X	X	C	X	C

Sont autorisés en secteur Ngv, NL et NX uniquement : Les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaires aux autres équipements recevant du public sous réserve que la somme des surfaces des nouvelles constructions n'excède pas 200 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Conditions en Ngv, NL et NX uniquement : les usages et affectations des sols, constructions liés et nécessaires aux autres équipements recevant du public sous réserve qu'il s'agisse d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en NL et NX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C

Conditions en secteur NX : les usages et affectations des sols, constructions et activités sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles et forestières avoisinantes et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

Autorisées sous conditions en NX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.
- qu'il s'agisse d'une entreprise individuelle liée aux activités artisanales du secteur de la construction.
- qu'il soit compatible avec le PPRt en secteur NS.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C

Conditions en secteur NX : les usages et affectations des sols, constructions et activités sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes et sous réserve que :

- la somme des surfaces des nouvelles constructions, toutes destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur à date d'approbation du PLUi, n'excède pas 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante sur l'unité foncière ;
- la hauteur maximale des extensions des constructions autorisées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à agrandir ;
- le bâtiment annexe ne pourra pas être implanté à plus de 15 mètres de la construction principale existante ayant la même destination, sera moins haut que celle-ci et ne pourra pas mesurer plus de 40 m² d'emprise au sol.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Bureaux	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V	C

Autorisées sous conditions en NX uniquement : les bâtiments repérés au document graphique (cf légende) peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination, sous réserve :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et forestière ;
- que les travaux ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de son environnement ;
- qu'il justifie de la proximité des réseaux nécessaires (eau, électricité, voiries, telecom, DECI...) ;
- qu'il s'opère dans le respect des caractéristiques du bâtiment originel et du site ;
- qu'il ne génère pas de nuisances et de contraintes dans le milieu dans lequel il s'insère.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Exploitation agricole	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C

Conditions en secteur N : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'agriculture dont la pisciculture sous réserve qu'il s'agisse d'une extension d'une construction existante, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante (sauf mises aux normes obligatoires).

Conditions en secteur NX : les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées à l'agriculture dont la pisciculture sous réserve qu'il s'agisse d'un changement de destination ou d'une extension d'une construction existante, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante (sauf mises aux normes obligatoires).

Par exception les serres nécessaires aux activités agricoles maraichères sont autorisées uniquement à l'intérieur du secteur N.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Exploitation forestière	V	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Aménagements divers et installations légères de loisir	C	X	X	X	C	C	C	X	C	X	X

Sont autorisés dans la zone N, Ngv, NE et NL uniquement :

Les aires de stationnement perméables, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'éviter les zones humides, d'être liées à une sous-destination autorisée dans la zone et le sous-secteur considéré, que leur surface soit adaptée aux usages et qu'elles évitent d'impacter les terres arables.

Les aménagements paysagers participant à la qualité paysagère du site : plantations, circulations douces, abris à poubelles, à vélos, etc.

Sont autorisés sous conditions en NL uniquement :

Les aménagements légers de loisir, de détente et de sport de plein-air sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Sont autorisés sous conditions en NL et NE uniquement les installations légères de loisirs nécessaires aux activités de pêche et de chasse (ponton, cabanon, observatoire...) sous réserve :

- d'être réversible et sans impact majeur sur le sous-sol ;
- de ne pas excéder 20 m² d'emprise au sol ;
- de ne pas impacter la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles et du sous-sol (zone humide, nappes phréatiques, etc) ;
- de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère en privilégiant des matériaux biosourcés (bois, etc).

Autorisées sous conditions en Nha uniquement :

- les aires de stationnement perméables qui leur sont liées et nécessaires, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et qu'elles soient situées à moins de 20 mètres de l'accès à l'unité foncière depuis la voie publique ou privée.
- les aménagements paysagers participant à la qualité paysagère du site : circulation douce, abris à poubelles, à vélos, etc.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire ou routier	V	C	V	V	V	V	V	V	V	C	V

Conditions en secteur NP et NS : les usages et affectations des sols, constructions et activités ferroviaire sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats protégés (NP) ou à la sécurité publique (NS).

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Unités de production d'énergie renouvelable	C	X	V	V	C	C	C	C	C	V	V

En dehors des secteurs NC, ND, NS et NX pour lesquels il n'y a pas de condition, et en secteur NP où elles sont interdites, sont interdites les unités de production d'énergie renouvelable, à l'exception des

installations liées et nécessaires au fonctionnement des constructions, ouvrages et installations autorisées dans la zone N et ses sous-secteurs.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Affouillement et exhaussement	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

Condition : Se référer aux dispositions réglementaires communes à toutes les zones chapitre 4 partie I

En sus : les affouillements et exhaussements des sols, sont autorisés sous-conditions :

- d'être en lien direct avec les occupations, usages et affectations du sol autorisés ;
- de participer à la gestion des eaux, y compris pour des besoins agricoles ;
- de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels et à l'écoulement des eaux pluviales ;
- de ne pas aggraver le risque inondation.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Aires naturelles de camping	C	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X

Autorisées sous conditions en N uniquement les aires naturelles de camping liées à l'activité agricole ou forestière sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Autorisées sous conditions en NL uniquement les aires naturelles de camping liées à l'activité d'hébergement touristique sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Abri de jardin non lié à l'habitation	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X

Conditions particulières : Les abris de jardin sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 20 m² (ramenée à 10 m² en secteur Nj), qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole, forestier ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère en privilégiant des matériaux biosourcés (bois, etc).

Dans le cas de jardins ouvriers ou familiaux groupés, chaque lot potager pourra recevoir un abri de jardin de 5 m² d'emprise au sol maximum.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Abri pour animaux	C	X	X	X	C	X	X	C	C	X	X

Conditions particulières : Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 40 m² (ramenée à 10 m² en secteur Nj), qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace agricole, forestier ou naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère en privilégiant des matériaux biosourcés (bois, etc ...). Ils sont limités à 1 par unité foncière ; 2 si l'unité foncière s'étend sur plus d'1 ha. Ils ne peuvent être clos et doivent présenter au moins une façade ouverte.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Les carrières	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X	X

Conditions particulières en secteur NC : sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ; ainsi que les aménagements du sol et du sous-sol, infrastructures, équipements, installations et constructions liées à l'extraction, au traitement, à la transformation, au stockage, au recyclage, à la valorisation, au transport et au négoce des matériaux issus de l'exploitation des carrières.

	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	C	X	V	C	X	X	X	X	X	V	C
Conditions particulières en secteur N, ND et NX : L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.											
	N	NP	NC	ND	NE	Ngv	Nha	Nj	NL	NS	NX
Aires de covoiturage	C	X	X	C	X	X	X	X	X	X	C
Conditions particulières en secteurs N, NL et NX : les aires de stationnement seront perméables et limitées à 10 places maximum.											

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions réglementaires relatives aux constructions sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

A. PRINCIPES GENERAUX

Les talutages et mouvements de terre sont limités à 1 m par rapport au terrain naturel (0,5 m dans le cas des constructions principales ou annexes à usage d'habitation), et seront soit régalez en pente douce, soit maintenus par un muret constitué de pierres locales.

Les constructions, installations et ouvrages relatifs aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être mises en œuvre sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux naturels, forestiers et pastoraux ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité publique et à la sécurité publique ;
- de présenter une bonne intégration dans le site et son environnement, par leurs matériaux, volumes, couleurs...

Les travaux, aménagements et installations légères liés aux circulations agricoles et forestières ainsi qu'aux activités de promenade et de découverte, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être mis en œuvre sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des milieux agricoles et naturels ni à la qualité agronomique, structurelle, hydraulique, écologique et faunistique des sols.

B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Dispositions générales en zone N et ses secteurs :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques/agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions sur le terrain par rapport à son accès ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des nuisances.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées (au nu de la façade ou des liaisons au sol, hors simples débords de toit)
NC, ND, Ngv, Nha	- 10 mètres des voies classées à grande circulation pour les bâtiments agricoles - 5 mètres des autres voies et emprises.
NE, Nj	- 3 mètres
N, NL, NS, NX	- 10 mètres des voies classées à grande circulation pour les bâtiments agricoles - Soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres des autres voies et emprises.

2) Dispositions particulières en zone N et ses secteurs :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles.

REGLES D'IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3) Dispositions générales en zone N et ses secteurs :

De manière générale, l'implantation proposée par le porteur de projet devra contribuer à :

- La mise en valeur du site et de ses fonctionnalités écologiques/agronomiques en limitant le mitage et la fragmentation de la parcelle par une localisation adaptée des constructions sur le terrain ;
- La définition d'une composition d'ensemble cohérente en recherchant le regroupement des bâtiments et en s'appuyant sur la pente naturelle du terrain ;
- La satisfaction des enjeux de sécurité et de réduction des nuisances ;
- Ne pas modifier le niveau du terrain naturel sur les limites séparatives.

Libellé de la zone	Distance minimale d'implantation par rapport aux limites séparatives
N	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation - Soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres pour les autres bâtiments, distance portée à 50 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) - 1 mètre pour les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol - 15 mètres pour les éoliennes domestiques, distance portée à 30 mètres s'il s'agit également d'une limite avec une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

NC, ND	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres - 15 mètres pour les éoliennes
NE	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 1 mètre - pas de distance minimum pour les pontons et constructions liées au fonctionnement hydraulique ou à l'activité de pêche. - 15 mètres pour les éoliennes
Nj	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 1 mètre
Ngv, Nha	- 3 mètres pour les habitations - 1 mètre pour les annexes - 15 mètres pour les éoliennes domestiques
NL	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 3 mètres - Soit en limite, soit avec un recul minimum de 1 mètre pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 50 mètres pour les éoliennes
NS, NX	- Soit en limite, soit avec un recul minimum de 5 mètres - 50 mètres pour les éoliennes

4) Dispositions particulières en zone N et ses secteurs :

Cas particuliers des constructions à édifier à proximité des voies de chemin de fer :

De part et d'autre des voies de chemin de fer et de leurs emprises, le nu des façades des constructions doit être édifié en respectant un recul minimum de 5 mètres.

Cas particuliers des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article :

Pour les constructions existantes, non implantées conformément aux dispositions du présent article, les travaux d'extension autorisés peuvent être implantés dans le prolongement exact ou en recul des façades existantes à condition qu'ils n'amplifient pas le non-respect des règles et sans pouvoir être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative.

Cas des annexes à l'habitation de moins de 20 m² : Elles pourront s'implanter en limite séparative sous réserve que le faîtage ou un mur pignon soit implanté sur cette limite séparative. Dans le cas contraire, elles respecteront la règle fixée dans le tableau ci-dessus.

Pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs, des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

Les règles d'implantation vis-à-vis des haies et des cours d'eau sont définies au Chapitre 3 : Dispositions réglementaires liées aux prescriptions graphiques des plans de zonage.

C. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Toute hauteur est calculée depuis chaque point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction situé à sa verticale.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Libellé de la zone	Hauteur maximale

N	- 9 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales - 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes - 3,5 mètres au faitage pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 12 mètres pour les éoliennes domestiques
NC, ND	- 9 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 6 mètres à l'égout de toit pour les constructions - 4 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - 12 mètres pour les éoliennes
NE	- 3 mètres au faitage pour les abris pour animaux - 2,5 mètres au faitage pour les abris de jardin - 2,5 mètres à partir du plancher pour les pontons - 5 mètres pour les observatoires et affûts de chasse surélevés. - 12 mètres pour les éoliennes
Nj	- 2,5 mètres au faitage
Ngv, Nha	- 4,50 mètres pour les habitations - 3 mètres pour les annexes - 12 mètres pour les éoliennes domestiques
NL	- 9 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 6 mètres à l'égout de toit pour les constructions à usage d'habitation - 12 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 8 mètres à l'égout de toit pour les autres constructions principales - 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes - 3 mètres pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol - 30 mètres pour les éoliennes domestiques
NS, NX	- 9 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 6 mètres à l'égout de toit pour les constructions principales - 6 mètres au faitage (ou à l'acrotère) et 4 mètres à l'égout de toit pour les constructions annexes - 6 mètres pour les installations supportant des unités de production d'énergie renouvelable - 30 mètres pour les éoliennes

Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige notamment pour permettre une unité architecturale et paysagère avec les bâtiments existants.

Cas des constructions visibles dans un cône de vue identifié : En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale des constructions visibles à l'intérieur d'un cône de vue doit être réduite afin d'assurer la vue sur le grand paysage et de ne pas réduire exagérément la vue vers le monument ou l'agglomération considérée.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- à la mise en accessibilité, aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à la viabilité, la sécurité et l'usage de la construction, sous réserve d'une bonne intégration à la construction et à son environnement ;
- à l'extension des constructions existantes qui dépasseraient la règle, sans pouvoir dépasser la hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère de la construction existante ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

D. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectifs et nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à une règle d'emprise au sol.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

Les règles d'emprise au sol maximale sont définies selon les dispositions définies par destination et par secteur.

E. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A)

Les bâtiments ne doivent pas être implantés sur les lignes de crête du paysage sauf pour des raisons techniques de fonctionnement, réglementaires ou sécuritaires.

RÈGLES SPÉCIFIQUES

Constructions nouvelles

Les constructions, les ouvrages et les aménagements doivent être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le paysage rural. À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- La localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage et de limiter l'impact sur les vues à préserver.
- Les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal et les plantations, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.
- La localisation de l'accès et des réseaux afin de limiter la surface des aménagements et la longueur des raccordements.

Bâtiments agricoles et sylvicoles

Leur façade sera de teinte neutre : vert, beige ou gris selon les couleurs de façades des bâtiments existants à agrandir ; voire du bois de teinte naturelle. Les teintes blanc et noir sont interdites.

Si elles n'existent pas, il est impératif de créer des occultations végétales pour dissimuler les bâtiments et pour mieux intégrer les constructions dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres.

Installations de production d'énergie renouvelable

Il est impératif de créer des occultations végétales pour dissimuler les constructions et installations afin de mieux les intégrer dans le paysage : écrans végétaux, plantation de haies et/ou d'arbres. Les écrans et les haies seront plantés d'arbres de 4 essences locales minimum (cf OAP « Préserver la Gâtine »).

F. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les règles suivantes complètent celles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A).

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

Sur les nouveaux bâtiments non liés à l'habitation et de plus de 150 m² de surface de plancher, les toitures pourront être composées de plaques ondulées d'un matériau différent à condition :

- qu'il soit durable et uniforme,
- qu'il ne soit pas brillant,
- que sa teinte permette sa bonne intégration dans l'environnement ; les couleurs blanche, noire ou criarde étant interdites. Les teintes grises sont admises.

G. CLOTURES

DISPOSITIONS GENERALES

Restauration et travaux sur clôtures existantes

Les règles édictées dans les dispositions réglementaires relatives aux constructions au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 2A) s'appliquent.

S'agissant de zones naturelles, elles devront également être conformes à l'article L.372-1 du code de l'environnement.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

A l'intérieur des zones NC, ND, NS et NX, toutes les clôtures pourront être constituées de grillage rigide de teinte verte ou galvanisée (de teinte gris moyen voire clair) et d'une hauteur de 2 mètres maximum (hauteur mesurée depuis le niveau du terrain naturel avant travaux). Ces clôtures pourront être surmontées de bavolets jusqu'à une hauteur de 2,50 mètres.

H. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les dispositions réglementaires liées aux interventions sur les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 3).

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Dans les secteurs NX, est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 50 m² de surface de stationnement ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur ombrière (ou carport) sur au moins la moitié de la surface de stationnement.

IMPERMEABILISATION DES SOLS ET PRESERVATION DE LA PLEINE TERRE

En zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, les espaces libres de pleine terre (hors construction et surface revêtue) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent présenter un traitement paysager soigné, proportionné à l'échelle du terrain, adapté à ses caractéristiques et à celles des lieux environnants dans lesquels il s'insère.

Afin d'assurer la préservation de la trame verte au sein des milieux agricoles et pastoraux, ce traitement paysager privilégiera la réalisation d'espaces libres et de plantations d'un seul tenant, composés d'essences locales.

Lors de l'aménagement d'un terrain, la préservation des plantations et des arbres de haute tige existants doit être assurée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par le projet de construction ou d'aménagement ou bien pour des raisons de sécurité et salubrité publiques dues à leur état sanitaire. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige adapté au climat (cf. OAP "Préserver la Gâtine").

Par ailleurs, des plantations composées d'essences locales pourront être exigées pour constituer des écrans de végétation afin d'atténuer l'effet visuel dans le paysage environnant des constructions, des aménagements, des stationnements, des ouvrages et des installations.

I. STATIONNEMENT

Les dispositions réglementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 3A&B).

Les surfaces de stationnement non closes et couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols et du sous-sol.

Les aires de stationnement ouvertes ou non au public, lorsqu'elles sont autorisées voire imposées, doivent être mises en œuvre sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la faune et à la flore locale ;
- de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, forestière ou pastorale ;
- de ne pas porter atteinte aux caractéristiques du site et des paysages ;
- que leur dimensionnement soit proportionné et adapté aux besoins d'accueil du public ou des usages autorisés ;
- que leur conception présente un revêtement perméable et réversible ;
- qu'aucune autre implantation ne soit possible sur un sol artificialisé situé à proximité (à moins de 100 m) et hors des voies et emprises publiques ou privées.

Les aires de stationnement existantes sur des surfaces artificialisées et perméables doivent être aménagées de manière à récupérer les eaux pluviales et à ne pas les restituer dans le réseau public ou le milieu naturel sans les avoir traitées au préalable (déshuileur, débourbeur, etc).

Conditions de réalisation :

Le stationnement des véhicules motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Il est interdit pour les destinations et sous-destination non autorisées.

Modalités d'application :

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour véhicules motorisés ou non motorisés :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- Toute division d'une construction existante susceptible de générer de nouveaux besoins ;

En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé doit correspondre à la destination future.

En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements existants et pour ceux créés par la division.

En cas de projet comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de place de stationnement requis correspond à la somme des normes fixées pour chacune d'entre-elles.

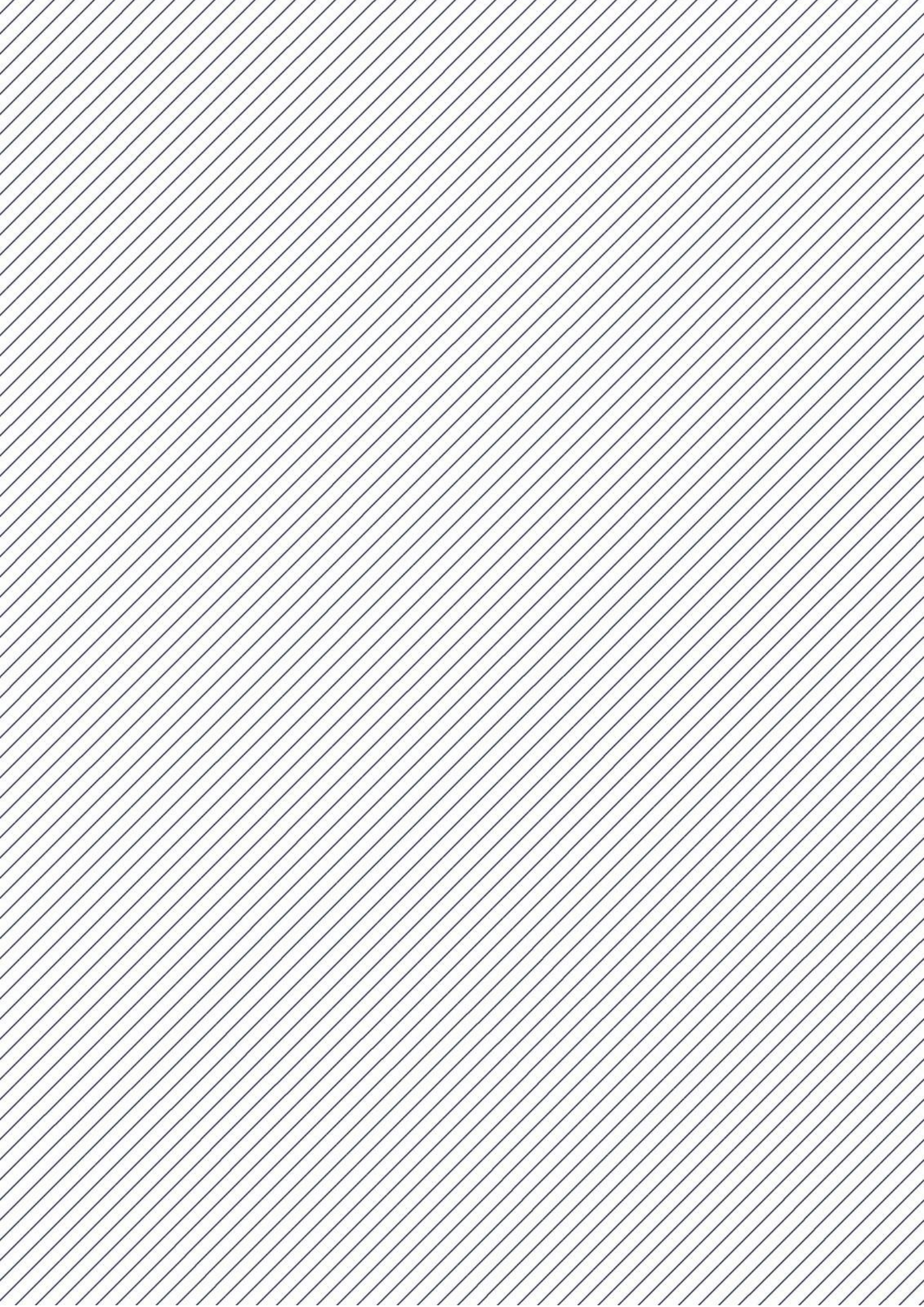
J. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4A).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions réglementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions réglementaires communes à toutes les zones (chapitre 4 – 4B).



aura

agence d'urbanisme
de la région angevine

29, rue Thiers

49100 Angers

Tel. +33 (0)2 41 18 23 80

Fax +33 (0)2 41 18 23 90

aura@aurangevine.org

www.aurangevine.org

company/aura-angers49

vimeo.com/aura49



Communauté de Communes
Parthenay-Gâtine