

## 4. LA ZONE UE

La zone UE correspond à la zone d'activité des Chaumettes, au site du laboratoire et du casino.

La zone UE comprend un secteur : UEc : Secteur urbain à vocation commerciale.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 4.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	UE, UEc		
	exploitation forestière	UE, UEc		
<b>Habitation</b>	logement	UEc	UE	Voir conditions énoncées pour la zone UE
	hébergement	UE, UEc		
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail		UEc, UE	Voir conditions énoncées pour les secteurs UEc et UE
	restauration		UE, UEc	
	commerce de gros	UEc	UE	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UEc, UE	
	hébergement hôtelier et touristique		UEc, UE	
	cinéma	UE	UEc	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE, UEc	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE, UEc	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE, UEc	
	salles d'art et de spectacles		UE, UEc	
	équipements sportifs		UE, UEc	
	autres équipements recevant du public		UE, UEc	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	UEc	UE	
	entrepôt	UEc	UE	
	bureau		UE, UEc	
	centre de congrès et d'exposition		UE, UEc	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UE.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).



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

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules excepté ceux liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site. ;
- les parcs photovoltaïques au sol.

#### 4.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### → **Logement**

Dans la zone UE, les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment en habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que la surface de plancher ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup> ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
- qu'elles soient localisées sur la même unité foncière que les installations à surveiller ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction, toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité.

##### → **Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur UEc, les constructions ayant pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve de présenter une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UE, les constructions à vocation commerciale sont autorisées sous réserve d'être en lien avec une activités industrielles.

#### 4.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 4.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière

#### → **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les antennes, n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage **ou à l'acrotère**).

#### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

### 4.1.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

**En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :**

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

**La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée**



Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>4</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture doivent être intégrés dans la toiture.

#### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

#### → **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture ne doivent pas présenter un caractère précaire et doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

<sup>4</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

→ **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

→ **Clôtures**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière



#### 4.1.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

##### → **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager

##### → **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.1.8. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 4.1.9. Desserte par les voies publiques ou privées

#### → **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### → **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 4.1.10. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### → **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.



### → **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal ou agricole, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

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

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

## 5. LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à une zone d'extension urbaine ayant pour vocation d'accueillir de futurs logements.

La zone 1AU des Bauges ne pourra être urbanisé que lorsque 60% des logements de l'OAP des Pierres Bruffières seront réalisés.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 5.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	1AU		
	exploitation forestière	1AU		
<b>Habitation</b>	logement		1AU	
	hébergement		1AU	
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail		1AU	Voir conditions énoncées pour l'artisanat pour la zone 1AU
	restauration		1AU	
	commerce de gros	1AU		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AU	
	hébergement hôtelier et touristique		1AU	
	cinéma		1AU	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AU	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AU	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AU	
	salles d'art et de spectacles		1AU	
	équipements sportifs		1AU	
	autres équipements recevant du public		1AU	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie		1AU	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	entrepôt		1AU	Voir conditions énoncées pour la zone 1AU
	bureau		1AU	
	centre de congrès et d'exposition	1AU		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AU.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

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

Sont interdites de façon générale toutes les constructions ou installations de nature à compromettre l'aménagement cohérent de la zone soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

• les parcs photovoltaïques au sol.

#### 5.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### → **Artisanat et commerce de détail**

Les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

##### → **Industrie et entrepôt**

Les nouvelles constructions à usage d'industrie et entrepôt sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- sous réserve que les nuisances olfactives, sonores et visuelles générées par l'extension ne soient pas de nature à générer de nouvelles contraintes pour l'existant,
- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- leur hauteur ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage **ou à l'acrotère**).

#### 5.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 5.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments à vocation d'industrie et entrepôt ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### → **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les antennes, n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage **ou à l'acrotère**). Aucune construction ne pourra excéder 2 niveaux (R+combles aménageables).

La hauteur des bâtiments à destinations « industrie » et « entrepôts » ne dépasse pas 7 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage **ou à l'acrotère**).

#### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- à partir de 3 mètres depuis la limite d'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile;
- à l'alignement de l'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les garages individuels ne sont admis que lorsqu'ils n'entraînent pas un accès direct sur les voies publiques existantes ou à venir.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- A partir de 3 mètres depuis la limite séparative ;
- En limite séparative.

#### → **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).



### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière

#### 5.1.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

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

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>5</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture doivent être intégrés dans la toiture.

<sup>5</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.



### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

### → **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture ne doivent pas présenter un caractère précaire et doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

→ **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

5.1.7. **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

5.1.8. **Stationnement**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 5.1.9. Desserte par les voies publiques ou privées

#### → **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### → **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 5.1.10. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### → **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière

### → **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal ou agricole, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

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

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).



## 6. LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone d'extension urbaine située en continuité avec la zone d'activités des Chaumettes. Elle a pour vocation d'accueillir de nouveaux commerces ou hôtel.

La zone 1AUE comprend un secteur : 1AUEc : Secteur d'extension urbaine à vocation commerciale.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 6.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	1AUEc		
	exploitation forestière	1AUEc		
<b>Habitation</b>	logement	1AUEc		
	hébergement	1AUEc		
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail		1AUEc	Voir conditions énoncées pour le secteur 1AUEc
	restauration		1AUEc	
	commerce de gros	1AUEc		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1AUEc	
	hébergement hôtelier et touristique		1AUEc	
	cinéma		1AUEc	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1AUEc	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		1AUEc	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1AUEc	
	salles d'art et de spectacles		1AUEc	
	équipements sportifs		1AUEc	
	autres équipements recevant du public		1AUEc	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	1AUEc		
	entrepôt	1AUEc		
	bureau		1AUEc	
	centre de congrès et d'exposition		1AUEc	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone 1AUE



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).

#### 6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites de façon générale toutes les constructions ou installations de nature à compromettre l'aménagement cohérent de la zone soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les parcs photovoltaïques au sol.

#### 6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### → **Artisanat et commerce de détail**

Dans le secteur 1AUEc, les constructions ayant pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve de présenter une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### 6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 6.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière

#### → **Hauteur des constructions**

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...) et les antennes, n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage **ou à l'acrotère**).

#### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

### 6.1.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → **Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

**En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :**

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

**La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée**



Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>6</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, lors d'une implantation de panneaux solaires sur une toiture d'un immeuble principal, leurs intégration et encastrement doit faire l'objet d'un projet de qualité architecturale et paysagère.

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

Les équipements techniques (transformateur, boîte à lettres, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture doivent être intégrés dans la toiture.

#### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

#### → **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture ne doivent pas présenter un caractère précaire et doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

<sup>6</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.



→ **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

→ **Clôtures**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière

6.1.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**



Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 6.1.8. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 6.1.9. Desserte par les voies publiques ou privées

#### → **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### → **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 6.1.10. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### → **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.



### → **Assainissement**

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal ou agricole, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

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

### → **Réseaux divers**

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux doivent être enterrés (électricité, téléphone, l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension...).

## 7. LA ZONE A

*L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.) dont la hauteur et le volume sont limités.*

La zone agricole correspond à une vaste surface du territoire communal. Elle correspond aux terres agricoles cultivées.

La zone A comprend deux types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ah : Secteur agricole accueillant de l'habitat ;
- Ad : secteur agricole accueillant des abris pour animaux.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 7.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole		A, Ah, Ad	
	exploitation forestière	A, Ah, Ad		
<b>Habitation</b>	logement		A, Ad, Ah,	Voir conditions énoncées pour la zone A et le secteur Ad
	hébergement	A, Ah, Ad		
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail	A, Ah, Ad		
	restauration	A, Ah, Ad		
	commerce de gros	A, Ah, Ad		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A, Ah, Ad		
	hébergement hôtelier et touristique	A, Ah, Ad		
	cinéma	A, Ah, Ad		
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A, Ah, Ad		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Ah, A, Ad	Voir conditions énoncées pour la zone A et les secteurs Ad et Ah
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A, Ah, Ad		
	salles d'art et de spectacles	A, Ah, Ad		
	équipements sportifs	A, Ah, Ad		
	autres équipements recevant du public	A, Ah, Ad		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie	A, Ah, Ad		
	entrepôt	A, Ah, Ad		
	bureau	A, Ah, Ad		
	centre de congrès et d'exposition	A, Ah, Ad		



### 7.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les parcs photovoltaïques au sol.

### 7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admis dans la zone Ad dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, sont admis les abris pour animaux.

Sont également admises en zone A, y compris les secteurs Ad et Ah, les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme :

- les unités de vente directe sous réserve que :
  - ✓ les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole ;
  - ✓ le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.
- Les plateformes de stockage et de collecte des coopératives agricoles.

#### → **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Sont admis en zone A, y compris les secteurs Ad et Ah, dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et



aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;

- ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

### → **Logement**

Sont admis en zone A, y compris le secteur Ad, dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation liées à une exploitation agricole
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11, si l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire l'ensemble. Les extensions des constructions liées à l'activité agricole (y compris la création de logements de fonction) ne sont pas concernées par ces dispositions.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11. Les annexes des constructions liées à l'activité agricole ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### 7.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 7.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

**Dans le secteur Ad**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Dans le secteur Ah**, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 250 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **Dans la zone A à l'exclusion du secteur Ah :**

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU (extensions comprises) des bâtiments à destination d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 est limitée à 60 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les extensions des habitations sont autorisées jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol de la construction principale sans que cela ne dépasse 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol supérieure ou égal de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol initiale.

L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

#### → **Hauteur des constructions**

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

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

#### **Dans la zone A, à l'exclusion du secteur Ad**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage **ou à l'acrotère**).

**Au sein du secteur Ad**, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 12 mètres

#### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.



### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

### → **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, et sous réserve que l'extension n'aggrave pas le recul et retrait observé ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## 7.1.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

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

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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



Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture doivent être intégrés dans la toiture.

#### → Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

#### → Toitures

Les matériaux apparents en toiture ne doivent pas présenter un caractère précaire et doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

#### Dans le secteur Ah :

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat ou de même style que l'existant ou de même nature et de même teinte que les bâtiments existants. L'usage de couleur criarde est interdit.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (exceptés les extensions ayant une longueur d'accroche sur la construction principale de plus de 5 mètres)

- Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires) est autorisée ;
- Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans. La pente doit être comprise entre 40 et 50°. Un toit à une seule pente peut être autorisé :

- o pour les extensions dont la façade la plus large est inférieure à 5 mètres et qui sont adossées à une autre construction ou ;

- o pour les bâtiments dont la façade la plus large est inférieure à 3 mètres et qui sont implantés sur au moins une limite séparative.

Les matériaux de toiture sont d'aspect ardoises naturelles ou tuiles plates. L'usage de couleur criarde est interdit.

Sur les toitures terrasse, les équipements techniques doivent être dissimulés par un acrotère.

- Autres cas spécifiques :

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.



- Pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture.

### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).
2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

### → **Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

### 7.1.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### → **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### → **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### 7.1.8. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.



### SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7.1.9. Desserte par les voies publiques ou privées

##### → **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### → **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

##### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

#### 7.1.10. Desserte par les réseaux

##### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

##### → **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.

→ **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal ou agricole, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

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

→ **Réseaux divers**

Pas de disposition réglementaire particulière.



## 8. LA ZONE N

*L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.) dont la hauteur et le volume sont limités.*

Pour rappel, la servitude de préservation des captages d'eau thermale couvre une partie de la zone naturelle et de ses sous-secteurs. Tout projet qui s'inscrit dans le périmètre de préservation des captages d'eau devra respecter le règlement lié à la servitude.

La zone naturelle correspond à la vallée de la Gartempe, à la vallée de la Creuse, aux abords des cours d'eau, aux massifs forestiers (et notamment la forêt de la Roche Posay) et aux autres terres agricoles cultivées ayant des enjeux environnementaux (présence de zones humides, corridors écologiques...).

La zone N comprend **huit** types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Ne : Secteur naturel accueillant des structures sportives
- **Ne1 : Secteur naturel accueillant des structures sportives et de loisirs.**
- Ng : Secteur naturel pour la pratique du golf
- NI : Secteur naturel accueillant des activités de loisirs
- Nm : Secteur naturel de la colline ensoleillée
- Ns : Secteur naturel d'équipements publics isolés
- Nt : Secteur naturel des thermes
- Nv : Secteur naturel d'aire d'accueil pour les gens du voyage

La zone N comprend un **neuvième** secteur nommé Nn, qui est un secteur naturel à préserver des constructions.

Dans les secteurs impactés par la ou les trames renvoyant au risque inondation, les pétitionnaires devront se référer aux dispositions générales 2.10 et 2.11.

Dans les secteurs inscrits dans le périmètre de protection de la Déclaration d'Intérêt Public (DIP) autour des sources d'eau minérale naturelle «Mélusine», «Connétable», «Radegonde», «Fath», «Solarium», «Golf», «Lucine», «Pingault» et «Boîte», se référer au règlement de cette dernière pour les dispositions plus restrictives. Tout projet de construction nécessitant une excavation dans le périmètre de protection des gisements thermaux, objet de la DIP délivrée par décret n°2018-718 du 3 août 2018, est soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue.

### SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 8.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	exploitation forestière	Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn,	N	
Habitation	logement	N, Ng, Ns, Nv, Nn, Ne, <b>Ne1</b>	NI, Nm, Nt	Voir conditions énoncées pour les secteurs NI, Nm et Nt
	hébergement	N, Ne, Ng, NI, Ns, Nt, Nv, Nn	Nm	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	restauration	N, Ne, Ng, Ns, Nv, Nn	Nt, NI, Nm, <b>Ne1</b>	
	commerce de gros	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Ne, Ng, Ns, Nv, Nn	Nt, NI, Nm, <b>Ne1</b>	
	hébergement hôtelier et touristique	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, Ns, Nv, Nn	Nt, NI, Nm	
	cinéma	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, Ns, Nt, Nv, Nn, NI	Nm	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Nt, Nv, Nn	N, Ns,	Voir conditions énoncées pour la zone N et le secteur Ns
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Ns, Nv, Nn	Nm, Nt	
	salles d'art et de spectacles	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	équipements sportifs	N, Nm, Ns, Nv, Nn	Ne, <b>Ne1</b> , NI, Ng, Nt	Voir conditions énoncées pour le secteur Ng
	autres équipements recevant du public	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, Nm, Ns, Nt, Nn, NI	Nv	Voir conditions énoncées pour le secteur Nv
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	entrepôt	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	bureau	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		
	centre de congrès et d'exposition	N, Ne, <b>Ne1</b> , Ng, NI, Nm, Ns, Nt, Nv, Nn		

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.).



### 8.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Sont interdits dans la zone N et les secteurs déclinés excepté le secteur NI**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes de plus de trois mois, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

**Sont interdits dans le secteur NI**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- de façon générale, toute activité ou construction susceptible de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques, ...) ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les parcs photovoltaïques au sol.

**Sont interdits dans la zone N et le secteur Nn**, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

### 8.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

*Lorsque les constructions sont autorisées en zone N et dans les secteurs déclinés, elles ne doivent pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone N et du secteur visé.*

#### → **Logement**

Sont admises dans les **secteurs NI, Nm et Nt**, les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment en habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- que la surface de plancher ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup> ;
- qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité,
- qu'elles soient localisées à proximité des constructions à surveiller ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction, toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité.

Sont admis dans **la zone N** :

- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11, si l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11, si l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

→ **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

Sont admis dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » aux conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Sont admises au sein du secteur Ns les nouvelles constructions et installations ayant la destination « équipements publics ou d'intérêt collectif » s'il s'agit des constructions ou d'installations isolées de type station d'épuration.

→ **Équipements sportifs**

Sont admises dans le secteur Ng, les constructions et installations à vocation d'équipements sportifs sous réserve qu'elles soient liées à l'activité de golf existante.

→ **Autres équipements recevant du public**

Sont admises au sein du secteur Nv, les nouvelles constructions et installations ayant la destination « autres équipements recevant du public » s'il s'agit de constructions liées à l'accueil des gens du voyage

#### 8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 8.1.5. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

**Dans le secteur Ne**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

**Dans le secteur Ne1**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 600 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ng**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 20 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

**Dans le secteur Ni**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 1 500 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

#### **Dans le secteur Nm :**

- L'emprise au sol cumulée totale des nouvelles extensions et des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser 3 000 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites et existantes au moment de l'approbation du PLU,
- Dans le cas d'opération de déconstruction-reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à l'emprise au sol initiale. Dans le cas d'extension de l'emprise au sol, se référer à la règle des extensions ci-dessus.

**Dans le secteur Ns**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;

**Dans le secteur Nt**, l'emprise au sol des bâtiments (existants et nouveaux) ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du secteur Nt.

**Dans le secteur Nv**, les nouveaux bâtiments ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 40 m<sup>2</sup>. Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU.

#### **Dans la zone N :**

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU (extensions comprises) des bâtiments à destination d'habitation ou des changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 est limitée à 60 m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes).

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les extensions des habitations sont autorisées jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface totale d'emprise au sol de la construction principale sans que cela ne dépasse 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les constructions principales à destination d'habitation ou pour les changements de destination identifiés au titre du L. 151-11 ayant une emprise au sol supérieure ou égale de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions liées à l'habitation existante ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol initiale m<sup>2</sup>.

### → **Hauteur des constructions**

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

#### **Dans la zone N, à l'exclusion du secteur Nt, Nm, Ng, Ne et Nv**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres (pour les bâtiments cette hauteur est calculée au faitage ou à l'acrotère).

Pour les constructions à usage d'habitations :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

**Au sein des secteurs Ng, Ne1 et Nv**, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.

### → **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :

- 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ;
- 3 mètres dans les autres cas.

### → **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour la réfection et la transformation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dont le retrait minimal autorisé est celui de la construction existante ;
- Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, et sous réserve que l'extension n'aggrave pas le recul et retrait observé ;
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).



### 8.1.6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → **Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 principes suivants doivent être respectés :

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

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est autorisée. L'architecture bioclimatique peut être encouragée

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture doivent être intégrés dans la toiture.

#### → **Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).

#### → **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture ne doivent pas présenter un caractère précaire et doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. En cas d'extension, les matériaux apparents sont de même nature et de même teinte que les bâtiments existants.

#### → **Panneaux photovoltaïques :**

De préférence, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être implantés de manière groupée et composés de modules monocristallins :

1. mis en œuvre sur un élément architectural ou volume distinct existant ou à créer (annexe).



2. installés au sein de la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques. Dans ce cas, il devra être privilégié une implantation groupée :

- en haut de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- Ou en bas de pente sur toute la longueur (proportion d'ensemble plus long que haut) ;
- en alignement des ouvertures (reprenant les lignes architecturales de la construction couverte).



En cas d'impossibilités techniques, la superposition est permise.

#### → Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

#### → Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### 8.1.7. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

##### → Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pas de disposition réglementaire particulière.

##### → Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;



- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 8.1.8. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 8.1.9. Desserte par les voies publiques ou privées

#### → **Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### → **Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

#### → **Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### → **Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### 8.1.10. Desserte par les réseaux

#### → **Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### → **Energie**

Pas de disposition réglementaire particulière.



→ **Assainissement**

Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal ou agricole, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

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

→ **Réseaux divers**

Pas de disposition réglementaire particulière.

## **ANNEXE 1 : LISTE PATRIMOINE L 151-19**

---

*Cf document « ANNEXE REGLEMENT 1 - LISTE PATRIMOINE L.151-19 »*

## **ANNEXE 2 : LISTE EMBLEMENTS RESERVES**

---

*Cf document « ANNEXE REGLEMENT 2 - LISTE EMBLEMENTS RESERVES »*

## **ANNEXE 3 : LISTE CHANGEMENT DE DESTINATION**

---

*Cf document « ANNEXE REGLEMENT 3 - LISTE CHANGEMENT DE DESTINATION »*