



Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes du Grand Chambord



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Règlement écrit (pièce n°4.1)

Objet | Dossier approuvé par le conseil communautaire

Date | 2 février 2026

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAMBORD



PIÈCE 4.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 2 FÉVRIER 2026 (APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1)

LE PRÉSIDENT, GILLES CLÉMENT

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le



ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES	4
I) ARTICLE 1 – CHAMPS D’APPLICATION	5
II) ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	5
III) ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
IV) ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	7
V) ARTICLE 5 – PROTECTION NUISANCES ET RISQUES.....	7
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP – ZONE URBAINE PATRIMONIALE	10
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	11
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	13
III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	15
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB – ZONE URBAINE PERIPHERIQUE DES CŒURS DE VILLE DES POLES RELAIS	17
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	18
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	20
III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	26
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC – ZONES PERIPHERIQUES DES BOURGS ET DES VILLAGES, ET HAMEAUX	28
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	29
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	37
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP – ZONE URBAINE PAYSAGERE	39
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	40
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	47
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE – ZONE URBAINE RECEVANT PRINCIPALEMENT DES CONSTRUCTIONS A VOCATION ECONOMIQUE.....	49
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	50
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	52
III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	57
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU – ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN	59
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	60

II)	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
III)	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	68

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE AUE - ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DESTINEE PRINCIPALEMENT AUX CONSTRUCTIONS A VOCATION ECONOMIQUE ... 70

I)	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	71
II)	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	73
III)	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	78

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUMS – ZONE D'URBANISATION FUTURE D'EQUIPEMENT MEDICO-SOCIAL 80

I)	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	81
II)	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	83
III)	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	88

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE AUT – ZONE D'AMENAGEMENT A VOCATION TOURISTIQUE 90

I)	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	91
II)	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	93
III)	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	97

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE A – ZONE A VOCATION AGRICOLE 99

I)	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	100
II)	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	102
III)	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	107

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE N – ZONE NATURELLE 109

I)	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	110
II)	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	113
III)	ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	120

TITRE VI : LEXIQUE 122

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le



ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I) Article 1 – Champs d'application

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes de Grand Chambord comprenant les communes : Bauzy, Bracieux, Chambord, Crouy-sur-Cosson, Fontaines-en-Sologne, Huisseau-sur-Cosson, La Ferté-Saint-Cyr, Maslives, Mont-près-Chambord, Montlivault, Neuvy, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan, Thoury et Tour-en-Sologne.

II) Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.
 - o article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - o article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - o article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - o article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - o article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - o article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
 - o article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
 - o article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - o article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Clôtures

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces

conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

III) Article 3 – Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le présent PLUi est partagé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles ou forestières (zones N).

IV) Article 4 – Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLUi.

V) Article 5 – Protection nuisances et risques

Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire amont, approuvé le 22/02/2002, les dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLUi, s'appliquent.
- En outre, dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique, des règles spécifiques, décrites dans le règlement des zones, s'appliquent.

Risques liés à la proximité du centre nucléaire de production d'électricité (CNPE)

- Dans les zones d'aléas à cinétique rapide :
 - o L'augmentation de la capacité d'accueil de la zone urbanisée est mesurée,
 - o Les établissements publics n'augmentent pas l'accueil d'une population importante ou vulnérable,
 - o Les nouvelles urbanisations autres que celles prévues pour le Centre Nucléaire de Production d'Electricité de Saint-Laurent-des-Eaux ne sont pas admises si elles augmentent significativement la population exposée,
 - o Les espaces naturels et agricoles situés dans un rayon de 2km ne permettent pas l'implantation d'équipements publics, à l'exception des équipements techniques ou liés à la gestion des risques ne pouvant s'implanter ailleurs.

Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

- Sur la commune de Mont-près-Chambord, les dispositions réglementaires du PPR Mouvements différentiels de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, approuvé le 27/07/2007, annexé au présent PLUi, s'appliquent.
- Le BRGM a cartographié l'aléa retrait-gonflement des argiles (cartes en annexe du PLUi). Dans les secteurs d'aléa fort et d'aléa moyen, il est rappelé que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.
- La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au PLUi matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
 - Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
 - En cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone d'exposition moyenne ou forte au risque de mouvement de terrain différentiel lié au retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.
 - En préalable de la construction de l'ouvrage (dans une zone à exposition moyenne ou forte au risque RGA), le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Protection contre les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

- Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement, des prescriptions d'isolement acoustique précisées dans l'arrêté préfectoral 30/11/2016 annexé au présent PLU doivent être respectées.

Zone non aedificandi

- Toute nouvelle construction est interdite dans les périmètres de zone non aedificandi figurant aux documents graphiques.

Articles concernant les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel

Espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
 - o l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
 - o la composition des façades et des ouvertures,
 - o les éléments de détails architecturaux.

Espaces verts protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les espaces verts protégés figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...).
- Au moins 80% de la superficie des espaces verts protégés doivent être maintenus en espaces verts.
- Seuls y sont autorisés :
 - o les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m²,
 - o et les aménagements et installations légers liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- Ces annexes, aménagements et installations légers devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE



Dispositions applicables à la zone UAp – Zone urbaine patrimoniale

UAp

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UAp1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

UAp

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation patrimoine (pièce 3.2).

1.4 Dans les secteurs d'aléa inondation identifié sur le document graphique

- Les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) figurant sur les atlas des zones inondables annexés au PLUi.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UAp2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination, à l'exception de la destination « équipement collectif et service public » à condition de préserver la façade commerciale existante.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

UAp

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UAp3 : Volumétrie et implantation des constructions

Rappel, pour la commune de Saint-Dyé-sur-Loire : le règlement de la ZPPAUP valant SPR s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour le reste du territoire : les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

Article UAp4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel, pour la commune de Saint-Dyé-sur-Loire : le règlement de la ZPPAUP valant SPR s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour le reste du territoire : les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

Dans tous les cas, dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

La conservation et l'entretien sont la règle générale pour :

- Les constructions traditionnelles : façades en maçonnerie de moellons calcaires, enduites ou non, ou en pan de bois, toitures et lucarnes ;
- Les murs de clôtures en moellons de pierre (compris les portails, piles et couronnements traditionnels) ;
- Les dépendances qui participent à la construction de la façade urbaine ;
- Le petit patrimoine : lavoirs, puits, venelles, etc.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes.

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils doivent être de préférence implantés sur un bâtiment annexe.

Article UAp5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel, pour la commune de Saint-Dyé-sur-Loire : le règlement de la ZPPAUP valant SPR s'applique aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour le reste du territoire : les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

Article UAp6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places

doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.

- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole :	Non réglementé
Hébergement :	Non réglementé
Logement :	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ²
Commerce et activités de services :	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

UAp

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - o Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - o Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.



III) Équipement et réseaux

Article UAp7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

UAp

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UAp8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE



Dispositions applicables à la zone UB – Zone urbaine périphérique des cœurs de ville des pôles relais

UB

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

UB

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.4 Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

- Les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) figurant sur les atlas des zones inondables annexés au PLUi.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination, à l'exception de la destination « équipement collectif et service public » à condition de préserver la façade commerciale existante.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

UB

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou rez-de-chaussée + 3 étages dans le cas de toitures sans pente).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

UB

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport à la rue, les nouvelles constructions chercheront, de façon privilégiée, à s'implanter en respectant une distance par rapport à l'alignement proche de celui respecté par les constructions principales voisines (constructions situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne).
- Ce recul ne pourra jamais être inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement.
 - o Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :
 - o soit sur une ou plusieurs limites,
 - o soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UB et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi). Une construction d'une hauteur supérieure à 5m devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction (H=L).

UB

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² et dont la hauteur totale est inférieure à un niveau et un toit ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis à vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).
- Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi des couleurs vives est interdit
- La proportion de couleur sombre doit rester faible.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

UB

4.2 Caractéristiques des percements

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 22 unités minimum au m².
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - o Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et

présenter des proportions plus hautes que larges ;

- Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 40°.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont soit encastrés, soit posés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Toutes les clôtures doivent être composées :
 - soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
 - soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.

UB

- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique,
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

UB

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour une construction de 90 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole :	Non réglementé
Hébergement :	Non réglementé
Logement :	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : non réglementé Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ²
Commerce et activités de services :	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.



6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - o Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - o Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

UB

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte

à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

UB

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE



Dispositions applicables à la zone UC – Zones périphériques des bourgs et des villages, et hameaux

UC

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

UC

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.4 Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

- Les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) figurant sur les atlas des zones inondables annexés au PLUi.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.2 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination, à l'exception de la destination « équipement collectif et service public » à condition de préserver la façade commerciale existante.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

UC

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage + comble).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

UC

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'alignement de 3 mètres minimum.
 - o Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées :
 - o soit sur une ou plusieurs limites latérales,
 - o soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.
- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UC et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² et dont la hauteur totale est inférieure à 5 mètres ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis à vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).
- Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment

UC

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi des couleurs vives est interdit
- La proportion de couleur sombre doit rester faible.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

4.2 Caractéristiques des percements

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 22 unités minimum au m².
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - o Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
 - o Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 40°.

UC

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont **soit** encastrés, **soit posés** au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Toutes les clôtures doivent être composées :
 - o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
 - o soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

UC

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5. Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article UC6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour une construction de 120 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UC

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole :	Non réglementé
Hébergement :	Non réglementé
Logement :	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : non réglementé Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80 m ²
Commerce et activités de services :	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

UC

- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - o Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - o Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

UC

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte

à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

UC

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE



Dispositions applicables à la zone UP – Zone urbaine paysagère

UP

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction agricole existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

UP

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UP2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 1 niveau (rez-de-chaussée + comble).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

UP

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 35 mètres par rapport à l'alignement. La limite maximale d'implantation à 35 mètres ne s'applique que pour un des points de la construction, l'emprise du bâtiment pourra s'étendre au-delà.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,

- soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50m² et dont la hauteur totale est inférieure à 5 mètres n'est pas réglementée.
- Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment

UP

Article UP4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi de couleurs vives ou de couleurs sombres est interdit.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

4.2 Caractéristiques des percements

4.2.1 Dispositions générales

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

UP

4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 40 unités minimum au m². Le pureau doit être plat.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - o Soit par des châssis vitrés qui ne doivent pas présenter de surélévation par rapport au plan de la toiture, et des proportions plus hautes que larges ;
 - o Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).

- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 40°.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont **soit** encastrés, **soit posés** au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Il sera autorisé d'enchâsser des toitures terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Toutes les clôtures doivent être composées :
 - o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
 - o soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

UP

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5. Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article UP6 : Stationnement

UP

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Les règles relatives au stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

6.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - o Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - o Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

6.4 Cas particuliers

- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

UP

III) Équipement et réseaux

Article UP7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 100 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

UP

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UP8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte

à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

UP

Dispositions applicables à la zone UE – Zone urbaine recevant principalement des constructions à vocation économique

UE

La zone UE comprend trois secteurs :

- le secteur Uea correspond aux secteurs d'activités artisanales et agricoles,
- le secteur Uec regroupe les secteurs d'activités mixtes avec commerces,
- le secteur Uet correspond à un secteur touristique, aux abords du camping à Bracieux.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

I.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone UE hors secteurs UEa, UEc et UEt sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur UEa sont interdits :

- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

UE

Dans le secteur UEc sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur UEt sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les cinémas,
- Les dépôts de toute nature.

I.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone UE dont les secteurs UEa, UEc et UEt :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - o qu'elles soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - o et que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 50m²,
 - o et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Dans la zone UE stricte et le secteur UEa :

- L'artisanat et commerce de détail, à condition que les constructions présentent une surface de vente inférieure à 500 m².

1.4 Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique

- Les constructions ne peuvent réaliser de sous-sol et doivent présenter un niveau de plancher au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) figurant sur les atlas des zones inondables annexés au PLUi.
- Les affouillements et exhaussements ne doivent pas aggraver le risque inondation.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

UE

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction existante.

UE

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées :
 - o soit sur une ou plusieurs limites latérales,
 - o soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

UE

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les façades des constructions doivent être de teintes mates.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

4.2 Caractéristiques des percements

- Non règlementé.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'inclinaison des toitures des constructions ne peut être comprise entre 15° et 35°.

- Les toitures des constructions doivent présenter une couleur sombre.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures doivent être composées :
 - o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits), le mur doit présenter une hauteur totale inférieure à 1,50 mètre,
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
 - o soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés par une haie végétale.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

UE

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5. Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article UE6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

UE

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dans la zone UE hors secteur UEc

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Bureaux :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

Dans le secteur UEc

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de plancher de vente
Bureaux :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

UE

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

UE

Article UE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

UE

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE



Dispositions applicables à la zone AU – Zone de développement urbain

AU

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

AU

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.



Article AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

AU

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage + comble).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

AU

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.
 - o Une implantation différente pourra être autorisée pour favoriser l'intégration urbaine des constructions et assurer une cohérence avec le tissu bâti environnant.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur est inférieure à rez-de-chaussée + comble n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :
 - o soit sur une ou plusieurs limite,

- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone AU et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi). Une construction d'une hauteur supérieure à 5m devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction (H=L).

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à un niveau et un toit ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis à vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Article AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

AU

4.1. Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.

- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.2 Caractéristiques des percements

- Non réglementé.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 22 unités minimum au m².
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - o Soit par des châssis vitrés qui doivent être encastrés au plus près du nu plan de la toiture, et présenter des proportions plus hautes que larges ;
 - o Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 40°.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont soit encastrés, soit posés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

AU

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être composées :
 - o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),

- soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
- soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admises temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique,
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

AU

Article AU6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour une construction de 90 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

AU

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole :	Non réglementé
Hébergement :	Non réglementé
Logement :	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : non réglementé Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80 m ²
Commerce et activités de services :	Non réglementé.
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Équipement et réseaux

Article AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

AU

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article AU8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

AU

Dispositions générales applicables à la zone AUE - Zone de développement urbain destinée principalement aux constructions à vocation économique

AUE

La zone AUE comprend deux secteurs :

- le secteur AUea correspond aux espaces d'urbanisation future artisanale et agricole,
- le secteur AUec concerne les espaces d'urbanisation future artisanale et commerciale.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

I.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone AUE hors secteurs AUEa et AUEc sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

AUE

Dans le secteur AUEa sont interdits :

- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur AUEc sont interdits :

- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - o qu'elles soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - o et que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 50m²,
 - o et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

AUE

En complément de la disposition précédente, dans la zone AUE hors secteur AUEc et le secteur AUEa :

- L'artisanat et commerce de détail, à condition que les constructions présentent une surface de vente inférieure à 500 m².

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article AUE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Les constructions doivent représenter une emprise au sol correspondant à au moins 20% de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à 15 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.
- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

AUE

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

Article AUE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les façades des constructions doivent être, principalement, de teintes foncées et mates.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété et la simplicité des compositions de façades. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :
 - o Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;
 - o Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...).

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

AUE

4.2 Caractéristiques des percements

- Non réglementé.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'inclinaison des toitures des constructions ne peut être comprise entre 15° et 35°.
- Les toitures des constructions doivent présenter une couleur sombre.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Toutes les clôtures doivent être composées :
 - o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits), le mur doit présenter une hauteur totale inférieure à 1,50 mètre,
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
 - o soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

AUE

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article AUE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article AUE6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

AUE

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Dans la zone AUE hors secteurs AUEa et AUEc

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Bureaux :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

Dans les secteurs AUEa et AUEc

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher de vente
Bureaux :	Au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher
Autres destinations autorisées dans la zone :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos : les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

AUE

III) Équipement et réseaux

Article AUE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

AUE

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article AUE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

AUE

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le

ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE



Dispositions applicables à la zone AUms – Zone d’urbanisation future d’équipement médico-social

AUms

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUms1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées au commerce et activités de service,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les autres équipements recevant du public,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de toute nature.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :

- dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
- et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

AUms

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les équipements sportifs, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
 - o d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination ou sous-destination autorisée dans la zone,
 - o et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination de bureau à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination ou sous-destination autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article AUms2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

AUms

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUms3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage + comble).
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder : rez-de-chaussée + combles.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

AUms

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :
 - o soit sur une ou plusieurs limite,
 - o soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.
- Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone AUms et une zone agricole (A) ou naturelle (N), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres. Le traitement de la bande de retrait doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi). Une construction d'une hauteur supérieure à 5m devra observer un recul minimum correspondant à la hauteur de la construction (H=L).

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et dont la hauteur totale est inférieure à un niveau et un toit ne sont soumises qu'à la règle d'implantation vis à vis des limites avec les zones agricoles (A) ou naturelles (N).

- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 3 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.

Article AUms4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.1 Caractéristiques des façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.

AUms

4.2 Caractéristiques des percements

- Non règlementé.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures doivent être composées :
 - o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
 - o soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vue de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Le traitement de la clôture doit être compatible avec les objectifs définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 3 du PLUi).

AUms

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

Article AUms5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- L'espace dédié au stationnement doit être aménagé dans le souci d'assurer la perméabilité des sols (exemples : pavés drainants, enrobés poreux, pelouse renforcée...).

Article AUms6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, des surfaces de vente ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombres et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour une construction de 90 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

AUms

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Hébergement :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Logement :	Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : non réglementé Autres logements : au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 80 m ²
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - o Les constructions d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - o Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.



III) Équipement et réseaux

Article AUms7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

AUms

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article AUms8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

AUms

Dispositions générales applicables à la zone AUT – Zone d'aménagement à vocation touristique

AUT

La zone AUT comprend deux secteurs :

- le secteur AUTgt concerne les espaces d'urbanisation future à vocation touristique en lien avec les golfs,
- le secteur AUTgh regroupe les espaces d'urbanisation future à vocation résidentielle en lien avec les complexes touristiques et golifiques.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUT1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

I.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone AUT sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les commerces de gros,
- Les industries,
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur AUTgt sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les commerces de gros,
- Les industries,
- Les dépôts de toute nature.

AUT

Dans le secteur AUTgh sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les dépôts de toute nature.

I.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone AUT sont soumis à condition :

- Les logements, à condition :
 - o qu'ils soient intégrés dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - o qu'ils n'occupent pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment, et
 - o qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités.
- L'artisanat et commerce de détail, à condition que les constructions présentent une surface de vente inférieure à 500 m².

Dans le secteur AUTgt :

- L'artisanat et commerce de détail, à condition que les constructions présentent une surface de vente inférieure à 500 m² et que les activités soient liées au tourisme.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sont autorisées à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Dans le secteur AUTgh :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sont autorisées à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

1.3 Dans les secteurs concernés par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les principes et objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

AUT

Article AUT2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUT3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions et des extensions est fixée à trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
 - o soit dans le prolongement de la hauteur de la construction.

AUT

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Vis-à-vis des routes départementales : les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementé

Article AUT4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi de couleurs vives et du blanc est interdit

4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.2 Caractéristiques des percements

- Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise. La couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles, ardoises ou pureau qui doit être plat de 40 unités minimum au m².
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - o Soit par des châssis vitrés qui ne doivent pas présenter de surélévation par rapport au plan de la toiture, et des proportions plus haute que large ;
 - o Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 40°.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont **soit** encastrés, **soit posés** au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

AUT

4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder 1,70 mètre de hauteur.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Toutes les clôtures doivent être composées :
 - o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits), le mur doit présenter une hauteur totale inférieure à 1,50 mètre,
 - o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),
 - o soit d'un grillage, pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.
- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

AUT

Article AUT5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Article AUT6 : Stationnement

- Non réglementé.

AUT

III) Équipement et réseaux

Article AUT7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

AUT

Article AUT8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisés en souterrain.
- Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

AUT

Dispositions générales applicables à la zone A – Zone à vocation agricole

A

La zone A comprend un secteur :

- le secteur Ap définit les espaces agricoles paysagers.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

I.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article A2.

Article A2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A, secteur Ap compris

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés.

A

Dans la zone A hors Ap

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou nécessaires et liés à l'activité agricole (comprenant notamment) : l'habitation destinée au logement de l'exploitant si l'activité agricole nécessite une présence rapprochée et permanente, le stockage et l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA), les abris pour animaux, la transformation, le conditionnement ou la vente des productions de l'exploitation, les constructions relatives à des équipements et /ou des activités touristiques et pédagogiques à condition qu'elles aient pour support à l'activité agricole et qu'elles participent au revenu de l'exploitant), à condition que les constructions permettent d'accueillir des activités et fonctions en lien avec les productions agricoles de l'exploitation.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à condition :
 - o qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 65 m² d'emprise au sol,
 - o et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à condition :
 - o d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 65 m²,
 - o et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLUi.

- Le changement de destination des constructions à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,
 - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins),
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau.
 - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,5 mètres de large minimum.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

- Non règlementé.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions d'habitation, des extensions et des annexes ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

3.2.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

A

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit d'une emprise au sol inférieure à 50m² et des piscines (quelle que soit leur emprise) n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U ou AU, les constructions principales devront être implantées en respectant un retrait de 10 mètres minimum depuis ces limites.
- Dans les autres cas : les constructions peuvent être implantées sur limite ou en retrait des limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes de moins d'un niveau et un toit et d'une emprise au sol inférieure à 50 m² n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions du 3.4.1,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A

A - Dispositions applicables aux habitations

A.4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

A.4.1 Caractéristiques des façades

A.4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi de couleurs vives ou de couleurs sombres est interdit.

A 4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au A.4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

A 4.2 Caractéristiques des percements

A 4.2.1 Dispositions générales

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

A 4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

A

A 4.3 Caractéristiques des toitures

A 4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 40 unités minimum au m². Le pureau doit être plat.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - o Soit par des châssis vitrés qui ne doivent pas présenter de surélévation par rapport au plan de la toiture, et des proportions plus hautes que larges ;
 - o Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâssées entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont soit encastrés, soit posés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

A 4.3.2 Dispositions particulières

- Il sera autorisé d'enchâsser des toitures terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du A 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

A 4.4 Caractéristiques des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.
- Les clôtures doivent garder un aspect rural.
- Elles doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
 - o Les brise-vues autres que ceux mentionnés ci-avant ne sont pas autorisés.
 - o En cas de végétalisation, les essences locales doivent être privilégiées. Dans le cas de clôtures grillagées, le recours à un grillage non peint à grosse maille et des piquets en bois sera privilégié.
- La construction des murs de clôture n'est autorisée que pour le remplacement d'un mur existant.

B -Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans zone

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

B 4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

B 4.2 Caractéristiques des façades

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi du blanc est interdit, les teintes doivent être neutres, mêlées de gris ou sombres.

B 4.3 Caractéristiques des toitures

B 4.3.1 Dispositions générales

- L'inclinaison des toitures des constructions ne peut être comprise entre 15° et 35°.
- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.

- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent une surélévation supérieure à 10 centimètres et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.

B 4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

B 4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

A

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les zones de stockage doivent être situées dans les parties les moins visibles de l'exploitation.
- L'entrée de l'exploitation doit faire l'objet d'un aménagement associant la végétalisation.

Article A6 : Stationnement

- Non réglementé

III) Équipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

A

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

A

Dispositions générales applicables à la zone N – Zone naturelle

N

La zone N comprend six secteurs :

- le secteur Nc correspond aux châteaux,
- le secteur NCH délimite le Domaine National de Chambord,
- le secteur Nj correspond aux espaces de jardins,
- le secteur NL regroupe les espaces naturels de loisirs,
- les secteurs Ndh 1 et Ndh 2 correspondent aux espaces du projet du Domaine des Hayes,
- le secteur Nph délimite les secteurs de développement de projets photovoltaïques,

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article N2.

Article N2 : Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

2.1 Dans la zone N, secteurs compris

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité des sites,
- Les constructions et installations nécessaires à la valorisation herbagère des espaces prairiaux,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à condition :
 - o qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 65 m² d'emprise au sol,
 - o et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à condition :
 - o d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 65 m²,
 - o et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme,

N

- et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), ni la qualité paysagère des sites,
- et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau.
- et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

2.2. Dans le secteur NL, en complément du 2.1

Sont autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- Les hébergements hôteliers de plein air tels que les campings et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les équipements sportifs,
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

2.3. Dans le secteur NJ, en complément du 2.1

Sont autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale correspondant 3 mètres au faitage. A compter de la date d'approbation du présent PLUi, un seul abri de jardin sera autorisé par unité foncière (sans tenir compte des abris de jardin existants à la date d'approbation du PLUi).

2.4. Dans le secteur Nc, en complément du 2.1

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités touristiques et de loisirs en lien avec la valorisation des châteaux

2.5. Dans le secteur Nch, en complément du 2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments et structures nécessaires à l'entretien ou la visite par le public, ou s'inscrivant dans un projet de restitution architecturale, de création artistique ou de mise en valeur.

2.6. Dans le secteur Nph, en complément du 2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

2.7. Dans le secteur Ndh I, en complément du 2.1

Sont autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- Les hébergements hôteliers et les logements du personnel travaillant pour l'activité,
- La restauration,
- Les bâtiments de stockage de matériel d'entretien, sous condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels de par la nature de l'aménagement de la construction ou de son usage. Ces bâtiments devront

être couverts et tout espace de stockage devra être aménagé de manière à éviter toute infiltration dans les sols,

- Les espaces de stationnement sous réserve de respecter les dispositions 6.1,
- Les extensions des constructions autorisées sous réserve des respecter les dispositions 3.1.3 et 3.2.3.

2.8 Dans le secteur Ndh2, en complément du 2.1

Sont autorisés, sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- Les logements du personnel travaillant pour l'activité,
- Les bâtiments de stockage de matériel d'entretien, sous condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels de par la nature de l'aménagement de la construction ou de son usage. Ces bâtiments devront être couverts et tout espace de stockage devra être aménagé de manière à éviter toute infiltration dans les sols,
- Les espaces de stationnement sous condition de respecter les dispositions 6.2,
- Les extensions des constructions autorisées sous réserve des respecter les dispositions 3.1.4 et 3.2.4.

N

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone N, hors secteurs NL, et Nch

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.1.2 Dans les secteurs Nc et NL, en remplacement du 3.1.1

Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.3 Dans le secteur Ndh 1, en remplacement du 3.1.1

- La surface totale des constructions et extensions est limitée à 1250 m²d'emprise au sol.
- Les extensions de plus de 40 m² sont autorisées à condition que l'ensemble du bâti existant soit rénové aux normes en vigueur.

N

3.1.4 Dans le secteur Ndh2, en remplacement du 3.1.1

- L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 650 m².

3.2 Hauteur

3.2.1 Dans la zone N

- La hauteur des annexes des constructions existantes ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

3.2.2 Dans le secteur NL, en remplacement du 3.2.1

Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).

Dispositions particulières

- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales,

- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans le secteur Ndh1, en remplacement du 3.2.1

- La hauteur des constructions existantes doit être maintenue.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser 7 mètres.

3.2.4 Dans le secteur Ndh2, en remplacement du 3.2.1

- La hauteur maximale des constructions à vocation de logement ne doit pas dépasser un niveau et la toiture (rez-de-chaussée + combles).
- La hauteur maximale des constructions à vocation de stockage de matériel d'entretien ne doit pas dépasser 9 mètres.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 1 mètre de l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes aux dispositions générales 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

N

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 50 m² n'est pas réglementée.
- Les piscines (quelle que soit leur emprise) doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres mesuré depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions du 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.
- Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension ou changement d'affectation de bâtiment

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - Dispositions applicables aux habitations

A 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les vérandas et les abris de piscine sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.
- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

N

A 4.1 Caractéristiques des façades

A 4.1.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour les constructions principales que pour les annexes.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- L'emploi du blanc est interdit, la teinte des enduits doit s'inspirer de celles des enduits traditionnels réalisés à la chaux et aux sables locaux.
- L'emploi de couleurs vives ou de couleurs sombres est interdit.

A 4.1.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au A.4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

A 4.1.3 Dans le secteur Ndh1 et Ndh2, en complément du 4.1.1

- Sauf impossibilité technique avérée, les constructions et extensions nouvelles devront être conçues à partir de matériaux biosourcés ou géosourcés (pierre, bois, brique...).
- Les nouvelles constructions devront démontrer une conception visant la neutralité énergétique.

A 4.2 Caractéristiques des percements

A 4.2.1 Dispositions générales

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Le blanc pur est interdit pour les menuiseries, volets et portes.

A 4.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

A 4.3 Caractéristiques des toitures

A 4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 40 unités minimum au m². Le pureau doit être plat.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - o Soit par des châssis vitrés qui ne doivent pas présenter de surélévation par rapport au plan de la toiture, et des proportions plus hautes que larges ;
 - o Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. Les lucarnes de type « chien-assis », ou lucarne rampante sont interdites.
- Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.
- Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes). L'inclinaison des pans principaux (hors croupes) doit être au minimum de 40°. Les toitures terrasses de faible surface sont autorisées lorsqu'elles sont enchâsser entre des volumes couverts par des pans qui respectent la pente.
- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont soit encastrés, soit posés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

A 4.3.2 Dispositions particulières

- Il sera autorisé d'enchâsser des toitures terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

N

- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du A 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

A 4.3.3 Dans le secteur Ndh1 et Ndh2, en remplacement du 4.3.1

- Les toitures plates sont autorisées.
- Des toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être autorisées si cela est justifié par l'accueil de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

A 4.4 Caractéristiques des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.
- Les clôtures doivent garder un aspect rural.
- Elles doivent être composées :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
 - o Les brise-vues autres que ceux mentionnés ci-avant ne sont pas autorisés.
 - o En cas de végétalisation, les essences locales doivent être privilégiées. Dans le cas de clôtures grillagées, le recours à un grillage non peint à grosse maille et des piquets en bois sera privilégié.
- Les clôtures seront envisagées, préférentiellement, pour permettre le passage de la petite faune (aménagement d'un espace minimum entre le sol et le bas des clôtures).
- La construction des murs de clôture n'est autorisée que pour le remplacement d'un mur existant.



B -Dispositions applicables aux autres constructions autorisées dans zone

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

B 4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

B 4.2 Caractéristiques des façades

- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.
- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi du blanc est interdit, les teintes doivent être neutres, mêlées de gris ou sombres.

B 4.2.2 Dans le secteur Ndh1 et Ndh2, en complément du 4.2.1

- Sauf impossibilité technique avérée, les constructions et extensions nouvelles devront être conçues à partir de matériaux biosourcés ou géosourcés (pierre, bois, brique...).
- Les nouvelles constructions devront démontrer une conception visant la neutralité énergétique.

B 4.3 Caractéristiques des toitures

B 4.3.1 Dispositions générales

- La distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'emploi de tons mats est à privilégier, les couvertures et parements brillants sont interdits.

B 4.3.2 Dispositions particulières

- Des toitures à plus d'un versant, à un versant ou des toitures terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

B 4.3.3 Dans le secteur Ndh1 et Ndh2, en remplacement du 4.3.1

- Les toitures plates sont autorisées.
- Des toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être autorisées si cela est justifié par l'accueil de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

N

B 4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.
- La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

B 4.4.2 Dans le secteur Ndh2, en complément du B 4.4.1

- Les nouvelles constructions devront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Dans les secteurs NL, Nc, Nj, Ndh1 et Ndh2

- L'espace dédié au stationnement doit être aménagé dans le souci d'assurer la perméabilité des sols (exemples : pavés drainants, enrobés poreux, pelouse renforcée...).

5.2 Dans la zone N hors secteurs et dans les autres secteurs

- Non réglementé.

Article N6 : Stationnement

6.1 Dans le secteur Ndh 1

- Le nombre de places de stationnement doit être limitée au strict nécessaire et ne devra pas excéder 45 places sur l'ensemble du secteur.
- Un minimum de 40% des places de stationnement devront être prééquipées ou équipées de points de recharges pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.
- En dehors des stationnements dédiés aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules agricoles ou forestiers, les places de stationnement doivent être perméables.
- Les places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules agricoles ou forestiers devront prévoir les dispositifs nécessaires à la filtration des hydrocarbures et autres polluants avant rejet dans le milieu naturel

N

6.2 Dans le secteur Ndh2

- Le nombre de places de stationnement doit être limitée au strict nécessaire et ne devra pas excéder 15 places sur l'ensemble du secteur.
- Un minimum de 20% des places de stationnement devront être prééquipées ou équipées de points de recharges pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.
- En dehors des stationnements dédiés aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules agricoles ou forestiers, les places de stationnement doivent être perméables.
- Les places de stationnement dédiées aux personnes à mobilité réduite et aux véhicules agricoles ou forestiers devront prévoir les dispositifs nécessaires à la filtration des hydrocarbures et autres polluants avant rejet dans le milieu naturel

6.3 Dans la zone N hors secteurs Ndh1 et Ndh2 et dans les autres secteurs

Le stationnement n'est pas réglementé.

III) Équipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres (emprise totale de la voie, tout modes).

N

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

N

Envoyé en préfecture le 03/02/2026

Reçu en préfecture le 03/02/2026

Publié le



ID : 041-244100798-20260202-041_003_2026-DE

TITRE VI : LEXIQUE

- Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

- Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

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

- Affouillement

Extraction de la terre.

- Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

- Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux... Les vérandas ne sont pas des annexes. Elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.

- Artisanat et commerce de détail

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Autres équipements recevant du public

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant à la vue d'une construction.

- Bureau

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

- Cinéma

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

- Commerce de gros

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

- Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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

- Construction existante

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

- Construction principale

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- Emprise au sol

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

- Emprise d'une voie

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- Emprises publiques

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public d'une commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements d'espaces publics.

- Espaces libres

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

- Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les toitures et murs végétalisés, les espaces verts sur dalles.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles imperméabilisées.

- Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

- Exhaussement

Remblaiement de terrain.

- Exploitation agricole / activité agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-I du Code rural et de la pêche maritime.

- Exploitation forestière

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

- Extension

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction initialement existante (à la date d'approbation du PLU ou non). Les surélévations sont considérées comme des extensions. Celle-ci doit toujours représenter une emprise au sol inférieure à celle de la construction initialement existante. Cette définition indique une taille maximale que le règlement du PLU peut d'avantage limiter.

- Entrepôt

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Équipements sportifs

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- Façade

Est considérée comme façades toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

- Hauteur

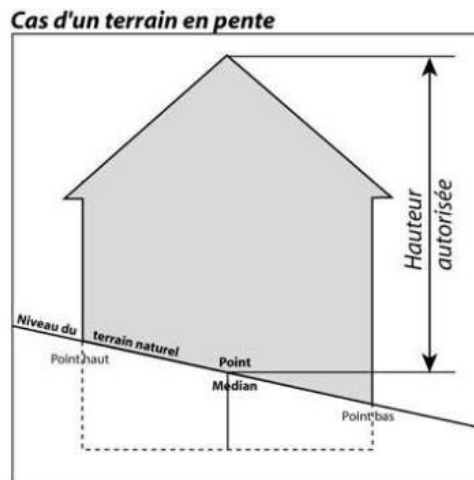
La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.

Sont admis, en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
- o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
- o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).

Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



- Hébergement

La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous- destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous- destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

- Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances
- ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- Industrie

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie. Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Logement

La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- o les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- o les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- o les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- Logement locatif social

Constituent les logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Opération d'aménagement d'ensemble

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de permis d'aménager, etc.

- Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro.

- Restauration

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- Retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

- Salles d'art et de spectacles

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs.

- Terrain (= unité foncière)

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

- Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Voies

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement, tout passage desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé. Les voies publiques sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. Les voies privées sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant à une personne privée.

Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

- Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.