

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement écrit



Commune de  
**SORIGNY**

Département d'INDRE ET LOIRE

### 4.1- Règlement

**PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal**

**25 04 2022**

**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal**

**13 12 2022**

urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr

# 4.1

## SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
PREAMBULE .....	6
<b>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b> .....	14
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	14
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	19
3. Equipement et réseaux .....	26
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	29
<b>CHAPITRE 1</b> .....	31
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA .....	31
<b>CHAPITRE 2</b> .....	37
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB .....	37
<b>CHAPITRE 3</b> .....	42
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC .....	42
<b>CHAPITRE 4</b> .....	49
Règles applicables au secteur UCZ .....	49
<b>CHAPITRE 5</b> .....	58
Règles applicables à la ZONE UH.....	58
<b>CHAPITRE 6</b> .....	63
Règles applicables à la ZONE UJ .....	63
<b>CHAPITRE 7</b> .....	66
Règles applicables à la ZONE UL .....	66
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	69
<b>CHAPITRE 8</b> .....	70
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....	70
<b>CHAPITRE 9</b> .....	76
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUc.....	76
<b>CHAPITRE 10</b> .....	86
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU .....	86

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	88
<b>CHAPITRE 11</b> .....	89
<b>REGLES APPLICABLES À LA ZONE A</b> .....	89
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	96
<b>CHAPITRE 12</b> .....	97
<b>REGLES APPLICABLES À LA ZONE N</b> .....	97



# TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## PREAMBULE

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SORIGNY.

### ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1/ L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du Plu conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.104.3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

### Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que : les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Article L.442-10

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

*Liste des permis d'aménager de moins de 10 ans dotés d'un règlement propre : à l'heure de la rédaction du présent règlement du PLU*

- **PA 037 250 17 4 0002 « LE CLOS LIRAC » - Pièce des Viviers**  
Arrêté le 12/01/2018  
Lots : 11
- **PA 037 250 12 1 0001 « LE DOMAINE DES HORTENSIAS »**  
Arrêté le 07/03/2013  
Lots : 19
- **PA 037 250 17 4 0001 « LE DOMAINE DES IRIS »**  
Arrêté le 31/07/2017  
Lots : 29
- **PA 037 250 13 1 0001 Lotissement « LA TOUR D'ISORÉ »**  
Arrêté le 17/10/2013  
Lots : 6
- **PA 037 250 19 4 0001 VTH – CENTRE BOURG**  
Arrêté le 05/04/2019  
Lots : 16 + 9 Locatifs sociaux
- **PA 037 250 18 4 0004 DELALANDE Dominique – LA GIBAUDIERE**  
Arrêté le 01/02/2019  
Lots : 4 (avec accès en indivis)
- **PA 037 250 16 4 0001 Indivision GUILLARD – Lieu-dit BORDEBURE**  
Arrêté le 04/08/2016  
Lots : 4

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMBLEMES RÉSERVÉS****3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :**

- zones urbaines dites « **zones U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites « **zones AU** », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite « **zones A** » destinée à l'exploitation agricole
- zones naturelles et forestières protégées dites « **zones N** ».

➔ **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Zone UA : zone urbaine ancienne, à vocation mixte, correspondant au centre bourg

Zone UB : zone d'extension récente du bâti, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements

Zone UC : zone d'activités économiques mixtes de la Grange Barbier, Les Cinq Arpents et Les Fourneaux – petite industrie, service, commerce, artisanat, sports et loisirs etc.

Secteur UCa : correspondant aux activités en lien avec l'aérodrome et la logistique aéronautique et les activités complémentaires de l'activité principale

Secteur UCb : correspondant à la zone d'activités de Crétinay interdisant les constructions neuves en vue de sa reconversion urbaine

Secteur UCc : correspondant aux activités en lien avec le centre routier

Secteurs UCd : correspondant au pôle d'activités plurielles d'Isoparc

Zone UH : zone urbaine correspondant au hameau de Bordebure admettant une densification limitée sous forme de STECAL

Zone UJ : correspond aux jardins inconstructibles n'admettant que l'évolution de l'existant

Zone UL : correspond aux activités et équipements festifs et de loisirs

**Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en compte pour toute construction et aménagement sur les zones UA, UB, UC et UH.**

➔ **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUc : zone d'urbanisation future à court et moyen termes à vocation économique correspondant à l'extension d'Isoparc.

Secteur 1AUc1 : secteur d'urbanisation future à court et moyen termes à vocation économique correspondant à l'extension d'Isoparc dédié à un accueil spécifique de plateforme de grande volumétrie

Zone 1AUh : zone d'urbanisation future à court et moyen termes à vocation principale d'habitat

Zone 1AUm : zone d'urbanisation future à court et moyen termes à vocation de restructuration urbaine mixte – correspondant à l'ilot ouest rue du Château d'Eau

Zone 1AUz : zone d'urbanisation future à court terme correspondant à la ZAC du Four à Chaux

Zone 2AUc : zone d'urbanisation future à long terme à vocation économique dans le cadre du développement d'Isoparc

Zone 2AUe : zone d'urbanisation future à court terme pour l'accueil des équipements, installations et logements de fonction liés à la sécurité publique

Zone 2AUm : zone d'urbanisation future à long terme à vocation mixte de densification et restructuration



urbaine ouest du bourg

**Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en compte pour toute construction et aménagement sur les zones 1AUh, 1AUc, 1AUm, 1AUz, 2AUc, 2AUe, et 2AUm**

➔ **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

**Zone A : zone agricole**

**Secteur AE : secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) admettant le développement modéré des activités économiques diffuses**

➔ **La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

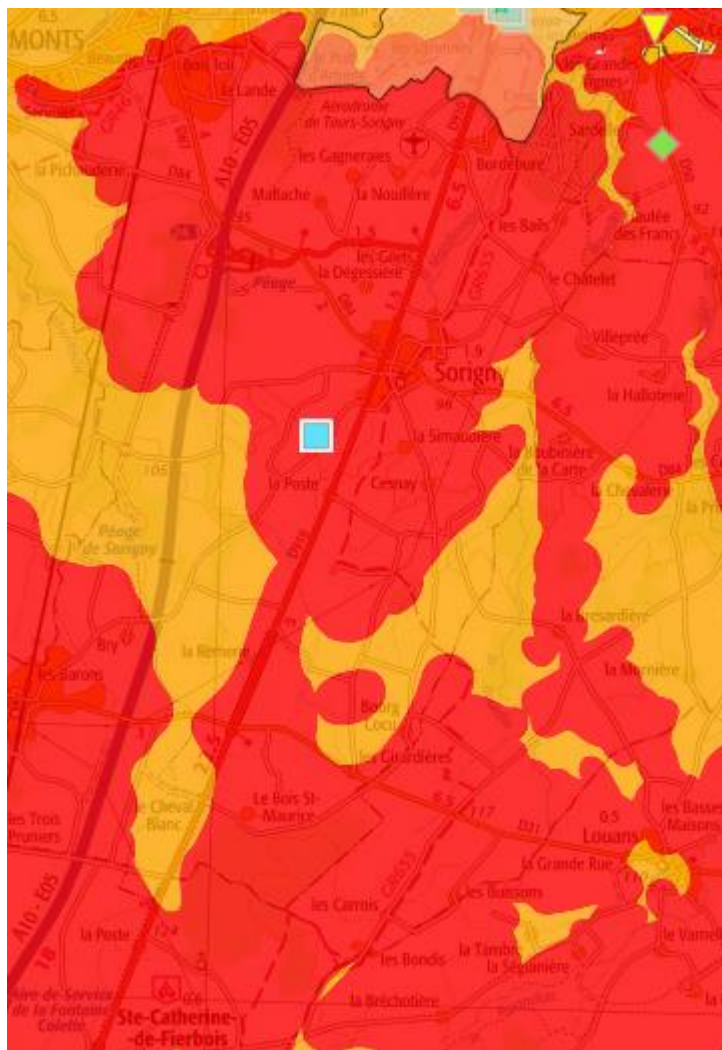
**Zone N : zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages**

**Secteur Ner : secteur d'activités de production d'énergie photovoltaïque**

**Zone NL : secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) admettant le développement des activités d'hébergement touristique - site de Longue Plaine - et secteur autorisant les aménagements sportifs - nord du bourg.**

### 3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés pour les aménagements et équipements d'intérêt public - voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-8 et suivants du code l'urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage – haies, parcs et jardins de propriétés, patrimoine bâti, édifices, plans d'eau et mares, etc.
- Au titre des périmètres particuliers –cf plan des périmètres particuliers :
  - les zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
  - La commune est classée en zone moyenne (couleur orange) et forte (couleur rouge) selon la zone.



- les zones de nuisance sonore de part et d'autre sur une bande de 300m de part et d'autre de l'autoroute A10 classée en catégorie 1 et de 250m de part et d'autre de la LGV Paris-Bordeaux et de la LGV SEA classée en catégorie 2 en application de l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant sur le classement des infrastructures terrestres. La bande de 300 m soumise au bruit portant sur l'autoroute A10 intercepte ponctuellement les bandes soumises au bruit d'autres voies, notamment la LGV SEA dans les zones de jumelage (catégorie 2 ferroviaire) et la ligne ferroviaire Paris - Bordeaux (catégorie 2 ferroviaire). Ces dernières sont toutes deux associées à une bande de 250m pour son affectation au bruit. La RD 910 est classée dans sa majorité en catégorie 3 pour les infrastructures routières ou 4 lors de son passage dans les villes ou village qu'elle traverse. Elle est alors associée à une bande affectée par le bruit respectivement de 100 m et de 30m.
- une marge de recul de 75m inconstructible par rapport à l'axe de la RD910 en application de la Loi Barnier et de 100m par rapport à l'axe de l'A10 et de son échangeur

## ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement et viennent en complément du lexique national d'urbanisme :

- **Activité économique** : processus qui, à partir d'intrants, conduit à la fabrication d'un bien ou à la mise à disposition d'un service. La nomenclature d'activités répartit les activités économiques en catégories qui, par agrégations, permettent de définir les secteurs d'activités (Agriculture, Industrie, Construction, Commerce, ...).
- **Antennes** : dispositif permettant de rayonner ou de capter des ondes radioélectriques dans l'espace. Une antenne de réception est dite collective si elle dessert plusieurs récepteurs. Elle est généralement mise en place sur les toitures, ou sur les parties hautes des constructions.
- **Artisanat** : Cette sous destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.  
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.
- **Bâtiments agricoles** : l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).
- **Bureaux (services - activités tertiaires)** : Cette sous destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).
- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement concernent principalement les clôtures de façade sur rue. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code Civil.
- **Coefficient d'imperméabilisation** : il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).
- **Combles** : partie supérieure d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte ; il s'agit du volume compris entre le dernier étage et le toit.
- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.
- **Constructions d'intérêt collectif** : Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution

d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

- **Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics** : en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

- **Emprise bâtie / emprise au sol** : superficie au sol occupée par la projection verticale des bâtiments (y compris les débords et saillies des constructions, types balcons, oriels, etc.) et les constructions ou parties de constructions dépassant de 60cm le sol existant avant travaux.
- **Entrepôt** : Cette sous destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.
- **Habitation** : Cette destination comprend :
  - Le logement : 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
  - L'hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyer avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
- **Hébergement hôtelier** : Cette sous destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de « kitchenettes ».

Les résidences « services » ou « étudiantes », destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

- **Industrie** : Cette sous destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

- **Hôtellerie** : L'hôtellerie est une activité appartenant au secteur tertiaire qui regroupe l'ensemble des établissements qui proposent un service d'accueil — de gîte et/ou de couvert — à des clients, de passage ou locaux, pendant une durée déterminée, en échange d'une contribution.
  
- Constituent notamment des équipements collectifs :
  - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
  - les crèches et haltes garderies ;
  - les établissements d'enseignement maternel, élémentaire, secondaire ou supérieur ;
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
  - les établissements d'action sociale et médico-sociale ;
  - les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
  - les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées
  - les établissements sportifs à caractère non commercial ;
  - les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
  - les parcs d'exposition ;
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
  - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).
  
- **STECAL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, défini en zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme
  
- **Unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1.1 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le défrichement est interdit. Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique

### 1.1.2 Préservation du paysage et de l'environnement

Toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones, ne doivent pas compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent – façades, toitures, matériaux, etc-, et préserver les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors.

### 1.1.3 Zones soumises aux mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain est induit par deux éléments principaux sur le territoire communal :

- Le risque lié à l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux variant de faible à moyen : au sein de ces zones les conditions de constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (cf fiche technique en annexe / Plan des périmètres particuliers)
- Présence de plusieurs cavités souterraines sur le territoire communal : *source Géorisque*

Numéro	Nom	Type
CENAA0003438	Le Bourg	cave
CENAA0003411	Lassy	cave
CENAA0004444	Vauprécieux	cave
CENAA0003436	Le Bourg	cave
CENAA0003437	Le Bourg	cave
CENAA0003251	La Métiverie	cave
CENAA0003428	Le Bourg	cave

CENAA0003444	Le Bourg	cave
CENAA0003425	Le Bourg	cave
CENAA0003246	La Martin	cave
CENAA0003580	Le Goret	cave
CENAA0003379	La Vicorne	cave
CENAA0003758	Les Goderies	cave
CENAA0001608	Cesnay	cave
CENAA0001607	Cesnay	cave
CENAA0003881	Nouis	cave
CENAA0003060	La Bérangerie	cave
CENAA0002954	Four à Chaux	cave
CENAA0002990	Genevray	cave
CENAA0003441	Le Bourg	cave
CENAA0002953	Four à Chaux	cave
CENAA0002950	Four à Chaux	cave
CENAA0003431	Le Bourg	cave
CENAA0003429	Le Bourg	cave
CENAA0003440	Le Bourg	cave
CENAA0003426	Le Bourg	cave
CENAA0003410	Lassy	cave
CENAA0003427	Le Bourg	cave
CENAA0003439	Le Bourg	cave
CENAA0002951	Four à Chaux	cave
CENAA0003177	La Ferrandière	cave



CENAA0003515	Le Châtelet	cave
CENAA0003434	Le Bourg	cave
CENAA0003432	Le Bourg	cave
CENAA0003435	Le Bourg	cave
CENAA0003430	Le Bourg	cave
CENAA0002952	Four à Chaux	cave
CENAA0003442	Le Bourg	cave
CENAA0003433	Le Bourg	cave
CENAA0003443	Le Bourg	cave

#### 1.1.4 Zones soumises au risque sismique

La prévention du risque sismique est définie par les articles R.563-1 à R.563-7 du Code de L'Environnement. La zone de sismicité dont relève la commune est fixée par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 créant un article D.563-8-1 au Code de l'Environnement.

La commune est classée en zone de sismicité 2 – niveau faible.

Ce niveau d'aléa ne nécessite pas d'appliquer aux bâtiments, aux équipements et aux installations, des mesures préventives comme notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique.

#### 1.1.5 Zones soumises au classement sonore des infrastructures

En application de l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes de largeurs différentes (mesurées du bord extérieur de la chaussée) ont été instaurées en fonction des nuisances sonores mesurées. Dans ces bandes, les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du PLU).

Dans le département de l'Indre -et-Loire, l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant sur le classement des infrastructures terrestres indiquent que l'autoroute A10 est classée en catégorie 1 dans l'aire d'étude de l'étude d'impact, à laquelle est associée à une bande de 300 m affectée par le bruit.

La bande de 300 m soumise au bruit de l'autoroute A10 intercepte ponctuellement les bandes soumises au bruit d'autres voies, notamment la LGV SEA dans les zones de jumelage (catégorie 2 ferroviaire) et la ligne ferroviaire Paris - Bordeaux (catégorie 2 ferroviaire). Ces dernières sont toutes deux associées à une bande de 250m pour son affectation au bruit.

La RD 910 est classée dans sa majorité en catégorie 3 pour les infrastructures routières ou 4 lors de son passage dans les villes ou village qu'elle traverse. Elle est alors associée à une bande affectée par le bruit respectivement de 100 m et de 30m.

#### 1.1.6 Marges de recul en application de l'article 52 de la Loi Barnier

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dote notre pays de principes généraux du droit de l'environnement.

Cette loi introduit notamment dans le code de l'urbanisme un article L.111-6 visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, lorsque cet urbanisme est



justifié. L'objectif de cet article est d'encourager les communes à lancer une réflexion sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers afin de formaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents de planification. La loi impose donc aux communes d'édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.111-6 qui instaurent une marge de reculement de 75 ou 100 mètres aux abords des voies concernées seront applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.

Cette interdiction de constructibilité ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public.

*Sur la commune de Sorigny, la RD910 et l'A10 sont classées voies à grande circulation, avec une bande inconstructible de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD910 et de 100m pour l'A10.*

*Des exceptions avec réduction de la bande de recul sont mises en œuvre sur certains sites dans le présent PLU au travers d'études spécifiques démontrant l'absence de nuisances et de risques, et les qualités architecturales, urbaines et paysagères :*

- *Diminution du recul à 45m et 65m le long de la RD910 dans Isoparc*
- *Diminution du recul à 45m le long de la RD910 au niveau de l'aérodrome*
- *Diminution du recul à 30m le long de la RD910 au niveau du Cheval Blanc*
- *Diminution du recul à 35m le long de la RD910 au niveau de la ZAC du Four à Chaux*
- *Diminution du recul à 30m le long de l'A10 au niveau de Montison.*

#### 1.1.7 Zones soumises à servitude aéronautique de dégagement

*La commune compte au nord de son territoire la présence de l'aérodrome Tours /Sorigny avec une zone de dégagement aéronautique en application de l'arrêté ministériel du 19 septembre 1979.*

#### 1.1.8 Zones termitées

Par arrêté en date du 03 mai 2018 la commune de Sorigny est concernée par une zone contaminée par les termites et une zone susceptible de l'être à court terme.

#### 1.1.9 Sites concernés par la présence de zone humide

Sur les sites concernés par une zone humide et ouverts à l'urbanisation, les projets d'aménagement devront prendre en compte, au cours des procédures administratives nécessaires préalables à l'autorisation d'aménager, les zones humides identifiées.

Cette prise en compte se fera dans le respect de la séquence éviter-réduire-compenser, et les mesures associées seront détaillées. A défaut d'alternative avérée, et après réduction des impacts du projet, dès lors que la mise en œuvre de celui-ci conduit à la dégradation ou à la destruction de zones humides, la compensation visera prioritairement les fonctionnalités impactées. À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage devront prévoir la création ou la restauration de zones humides cumulativement équivalentes sur le plan fonctionnel, sur le plan de la qualité de la biodiversité et dans le bassin versant de la masse d'eau.

Pour rappel, toute destruction ou dégradation d'une zone humide sur une surface supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> est soumise à une procédure au titre de la loi sur l'eau. »

#### 1.1.10 Prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie

1° Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant :

- A l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation
- - au règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié
- -au Code du travail pour les établissements recevant des travailleurs
- -au Code de l'environnement pour les installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-1 et svts).

Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique etc.) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle.

2° La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du département d'Indre-et-Loire disponible sur le site du SDIS notamment pour les habitations individuelles – <https://www.sdis37.fr/>

En cas d'inévitabilité technique il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

#### 1.1.11 Permis de démolir

L'Article R421-28 du CU prévoit que :

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant **située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

#### 1.1.12 Droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme

Le Droit de Préemption Urbain simple est applicable **sur les zones urbaines et à urbaniser** délimitées par le PLU approuvé.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique. Après l'approbation du PLU, une délibération prise par le Conseil Communal fixe le périmètre du droit de préemption urbain.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps

Il est précisé que tout pétitionnaire peut bénéficier de l'assistance des services mis à sa disposition dans l'étude et la mise en œuvre de son projet – permanences du CAUE, ou architectes et paysagistes conseils de la DDT.

Des exceptions aux prescriptions suivantes peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, et à l'exception du périmètre de protection du captage d'eau potable, les citernes contenant des combustibles à usage domestique doivent être enterrées.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

#### 2.1.2 Hauteurs des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux, ou depuis l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou monopente à faible déclivité.

La hauteur du sol naturel avant travaux devra être préservée au mieux. Les constructions devront tenir compte des côtes initiales et de la surélévation du terrain afin de préserver le paysage de la commune.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 3m de hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère.

Pour les annexes et dépendances non accolées hors abris de jardin, la hauteur ne doit pas excéder : 7 m.

#### 2.1.3 Implantation d'équipements annexes à l'habitation (exemples : Pompe à chaleur, climatisation, SPA, PAC piscine - local pompe, etc.)

L'implantation de ces équipements devra être intégrée dans un dispositif d'isolement acoustique, ou ils devront être habillés dans un ensemble bâti de façon à ne pas être directement visible depuis le domaine public.

L'implantation des piscines doit respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Concernant les bâtiments existants implantés à l'alignement, une exception de déport des PAC sur le domaine public est autorisée sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- ne pas pouvoir les positionner à un autre endroit
- de faire l'objet d'un habillage ou d'une intégration dans la construction,
- d'être positionné à une hauteur de 2.30m minimum par rapport au sol.

*Visuels d'intégration / à titre illustratif*

*Soit une PAC sophistiquée permettant son intégration d'elle-même*



*soit la mise en place d'un dispositif complémentaire d'intégration en bois, métal, etc.*



*Soit une insertion dans la construction avec grille en façade*



*Soit une insertion dans le registre de clôture ou d'aménagement du jardin*

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur lors de la construction.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments – logements, équipements, etc.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 20 cm (comprenant isolation et revêtement de finition) d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs permettant la valorisation et l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas engendrer de nuisance importante pour le voisinage (nuisances sonore, visuelle, ombre portée...).

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### 2.2.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments bâtis repérés au titre des éléments remarquables du paysage est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les nouvelles constructions et extensions seront 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 la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respecter l'ordonnancement pour les travées et niveaux...),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux,...)
- Les dessins ou peintures correspondant à des publicités anciennes sur mur des constructions repérées

### 2.2.3 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 des 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 travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à un élément de patrimoine



protégé identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans l'ensemble des zones pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

### Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

Il est interdit de peindre la pierre et les enduits qui ne sont pas déjà peints.

Les matériaux de façade contemporains sont autorisés – bois, zinc, etc.

### Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

### Percement

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

Les ouvertures visibles du domaine public doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- les ouvertures doivent respecter des proportions plus hautes que larges à l'exception des baies vitrées qui pourront être plus larges que hautes à condition d'être divisées en plusieurs vantaux qui respecteront eux-mêmes des proportions plus hautes que larges,
- les façades ne devront pas comporter plus de 4 à 5 formats de fenêtres différentes afin de respecter un équilibre et une harmonie,
- les coffres des volets roulants sont interdits en pose en saillie du tableau de la fenêtre. Il est imposé une pose à l'intérieur de la construction ou à défaut à l'intérieur du tableau.
- Il est imposé que les lames des volets roulants soient de la même couleur que la menuiserie sur laquelle le volet est posé.

### Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ; dans ce cas, la pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.
- la petite tuile plate traditionnelle ainsi que la tuile dite « Monument Historique » (16\*27) ; dans ce cas, la pente générale doit être au minimum de 30° pour les bâtiments principaux

En cas d'usage de l'ardoise, celle-ci doit respecter un format homologué.

Sont interdits : l'ardoise artificielle ; la tuile mécanique.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

**Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement**

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture en cas de restauration d'un bâtiment existant.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Les toitures en verrières sont autorisées.

Les châssis de toit doivent être encastrés sur les constructions nouvelles et également en cas de restauration de bâti existant.

Les lucarnes dites de type "rampantes" et "chien assis" sont interdites

### Clôtures

Les brises vues du type "bâche en plastique" sont interdits.

### Autres éléments

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

La réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires devra se faire dans la recherche de la meilleure harmonie avec la toiture et la façade et de l'environnement général.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (éléments remarquables du paysage)

### 2.3.1 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et L.151-23 du CU – éléments paysagers naturels (étangs, mares, etc.)

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les comblements des mares et étangs, partiels ou globaux sont interdits.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

### 2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – jardins, parcs, et bois :

Toute modification du clos, jardins, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public

Les extensions et/ ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre d'essence comparable doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

### 2.3.3 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – bâtiments remarquables (demeures, éléments architecturaux, etc.) :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.

La surélévation des toitures est interdite.



### 2.3.4 Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – édicules (lavoirs, peintures publicitaires, calvaire/croix, pompe à eau etc.) :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification d'un édicule doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).

## 2.4 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux selon leur état sanitaire.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Pour les constructions de trois logements collectifs et plus, des espaces libres communs du type (petit parc d'espaces verts, massifs paysagers, placette centrale verte...) à hauteur de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière, doivent être aménagés, en plus des jardins privés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être arborées et faire l'objet de mesures d'aménagement paysager afin d'intégrer la zone dans son environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées ou devront être réalisées au second plan, exceptées celles liées à l'exposition vente, et à l'exploitation agricole.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Pour toute nouvelle construction, un arbre de haute tige devra être planté pour 100m<sup>2</sup> d'espace restant libre sur l'unité foncière.

## 2.5 Stationnement

A l'exception des activités commerciales situées en centre bourg, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques. Dans le cas d'opération d'ensemble, le stationnement peut être organisé le long des voiries ou en poche de stationnement au sein de l'opération. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés.

Il est exigé à minima pour les constructions à usage de logement :

- Pour le collectif ou groupé 1 place par unité
- Pour l'individuel, 1 place jusqu'à 65m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il sera exigé 1 place supplémentaire au-delà de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et par tranche de 65m<sup>2</sup> jusqu'à 3 places maximum.

Au sein des opérations d'aménagement, le stationnement sur domaine privé et public doit être organisé afin de répondre aux usages. Une mutualisation des zones de stationnement entre les différentes occupations urbaines devra être recherchée afin de réduire la consommation d'espace induite.

Le garage en sous-sol est proscrit pour le logement individuel.

Afin de prendre en compte le risque de remontée de nappe, toutes dispositions doivent être prises en cas de réalisation de sous-sol et garage en sous-sol pour prendre en compte et éviter le risque.

### 3. Equipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des véhicules en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1.2 Conditions de bonne desserte par les services publics

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La CCTVI peut être consultée afin d'obtenir les normes de retournement des véhicules de réputation.

##### 3.1.3 Abords de l'autoroute A10

Les opérations nécessaires à la sécurité et à l'entretien du domaine public autoroutier sont autorisées dans les différentes zones bordant ou intégrant ce dernier – clôture, végétation, bassins d'eaux pluviales.

Sont autorisés les constructions, installations, dépôts, et aménagements connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute (parking de co-voiturage, parc d'échange multimodal, etc.) ; y compris les affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.

Pour rappel, les propriétés limitrophes de l'autoroute ont une interdiction d'accès à cette dernière au titre des servitudes d'utilité publique en application de l'article L122-2 du code de la voirie routière et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

#### 3.1.4 Réseau ferroviaires

Au sein des zones traversées par le réseau ferroviaire, sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

### 3.2 Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise à la redevance d'assainissement.

#### 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

#### 3.2.3 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, pour les constructions neuves qui le requièrent aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

Pour les constructions existantes qui le requièrent, le raccordement doit s'opérer si les conditions le permettent.

### 3.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge

du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs publics.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et retardant ou écrêtant le débit des eaux :

- Afin de limiter l'imperméabilisation des sols il sera possible d'imposer un % de pleine terre sur chaque projet (ex : 25% de la surface de l'opération)
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...)
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;

Ces équipements, lorsqu'ils sont à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de façon groupée est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Pour toute nouvelle construction reliée au réseau collectif des eaux pluviales, le débit de fuite est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne)

Le débit maximal raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle est défini comme suit : Construction portant sur des unités foncières nues :

- Dont la surface est inférieure ou égale à 3 000 m<sup>2</sup>, aucune limitation de débit n'est applicable ;
- Dont la surface est supérieure à 3000 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 l/s par heure ;
- Dont la surface est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 l/s.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont et doivent privilégier l'utilisation de matériaux drainants.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes aux exigences réglementaires.

### **Piscines**

L'eau de vidange des piscines et des bassins sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées

# TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**



# CHAPITRE 1

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est un noyau urbain dense correspondant au centre bourg ancien et revêtant un caractère patrimonial indéniable en raison de sa configuration urbaine, et de son architecture. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, tertiaires, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Elle comprend les éléments identitaires forts du bourg historique : l'église, les places publiques, la Mairie, ...

Le tissu urbain, dans cette zone, est dense, relativement homogène et présente une qualité architecturale disparate. Il convient de noter que le bourg a été fortement marqué par la linéarité de la RD910.

### Objectif recherché

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg doivent être préservées et valorisées, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

Les secteurs de réflexion sur la densification et restructuration du tissu du bourg devront s'inspirer des formes urbaines et architecturales de ce dernier.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **Sont interdites dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes:**

1/ les constructions à destination d'exploitation agricole, forestière, à l'exception de celles mentionnées au titre des admissions sous conditions

2/ les constructions à vocation industrielle et d'entrepôt

### **Sont admises sous conditions dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2 / les constructions et extensions à destination du commerce et activité de service, exceptés les commerces de gros sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

3 / les constructions et extensions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, exceptés l'industrie et les entrepôts sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

4 / l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activité de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis des habitations environnantes

5 / la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

6 / la restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment

## ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations, devront respecter une hauteur maximum de 15 m.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leur extension, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il est fait exception à ces règles pour les équipements publics et/ou collectifs.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

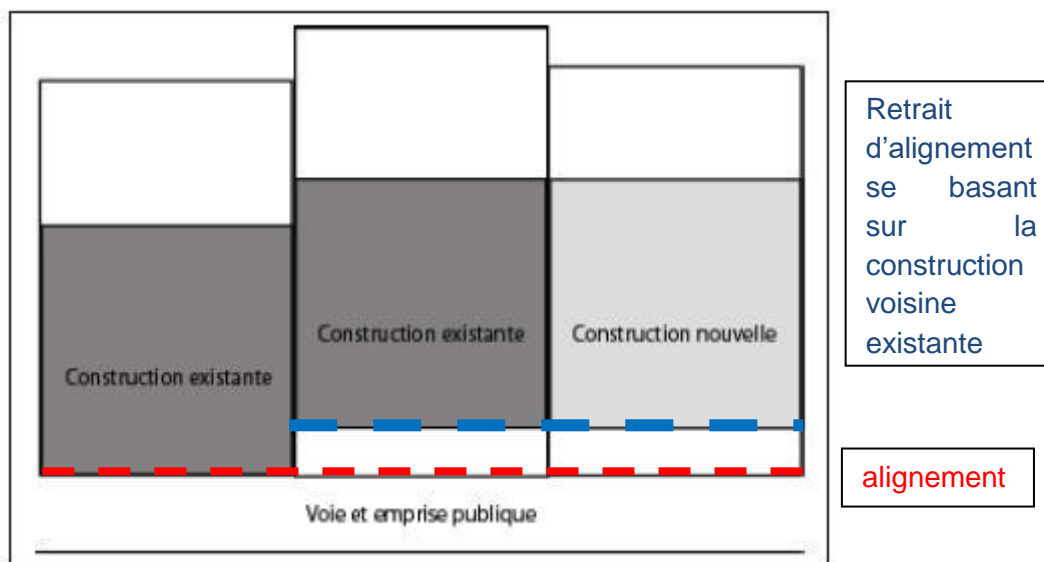
Globalement, la cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence à la continuité visuelle sur rue des constructions existantes, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et/ou naturelles.

En cas de construction en premier rang sur rue ou domaine public, elle doit être implantée :



- Soit à l'alignement de la voie, si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de cette voie,
- Soit en retrait de la voie, de préférence en alignement de l'une des constructions voisines et en tout état de cause sans dépasser 5m, si les constructions voisines sont implantées en retrait de cette voie.

Schéma explicatif



En présence d'un alignement de fait des constructions voisines, en retrait par rapport à la voie, une implantation sur cet alignement est possible.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites :

- En cas de construction en second rang derrière une construction existante en premier rang, l'implantation de la construction est libre
- en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public,
- en cas de maintien de la continuité visuelle sur rue, créée par un mur de clôture ou une annexe, autorisant le retrait de la construction
- Pour un garage ou une annexe qui peuvent s'implanter en retrait.

• **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions principales, l'un des pans de façade de la construction devra obligatoirement être édifié en limite séparative. Les autres pans de façade pourront être édifiés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites :

- En cas de construction en second rang derrière une construction existante en premier rang, l'implantation de la construction est libre
- en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.
- Pour un garage ou une annexe qui peuvent s'implanter en retrait.
- Pour une opération d'ensemble quand le parti architectural ou urbanistique le justifie

## Architecture et aspect extérieur

### • **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Les constructions à usage d'habitation, les extensions et leurs annexes devront respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg.

### • **Toiture**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être de style traditionnel régional, tant par la forme (2 ou 4 pans) que par la teinte des matériaux (teinte ardoise). Exceptions faites pour les équipements publics et d'intérêt public, les constructions à usage de commerce, service et d'habitat collectif.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions principales auront 2 pentes minimum, supérieure à 40°.

Il est fait exception à cette règle pour : les équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service ainsi que pour les extensions et annexes des constructions principales.

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation sont l'ardoise et la tuile plate.

- L'ardoise naturelle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>).
- La petite tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Exceptionnellement dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, des équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service, des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.

Sont interdits :

- le bac acier sauf pour les équipements publics, les annexes, les logements sociaux et les bâtiments d'activité
- les matériaux brillants

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire, d'un usage limité en nombre et en surface.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

- **Façades**

- ✓ **Aspect**

**Pour les constructions principales**, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc.), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau ou un ton neutre.

Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin d'éliminer les effets de brillance. La teinte des matériaux doit être en cohérence avec le milieu environnant immédiat – couleur pierre de tuffeau ou gris clair.

Des tons autres peuvent être admis sur des surfaces réduites.

- ✓ **Ouvertures**

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des portes charretières,
- D'un projet d'architecture contemporaine (dont les baies vitrées à vantaux)
- De vitrines commerciales
- Des équipements publics ou d'intérêt public

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les murs en pierre ou maçonnes devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

En cas de réalisation de murs, ces derniers doivent être :

- Soit en enduit taloché d'une teinte claire, faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- Soit en pierre de teinte claire avec des joints de la couleur pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre
- Soit en moellons de pierre locale à joints beurrés

La couleur blanc pur est interdit.

Les portails doivent s'harmoniser avec la construction principale et/ou être de teinte neutre ou sombre.

✓ **Clôtures en bordure du domaine public**

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »). Pour des raisons de sécurité et de visibilité, le portail peut être implanté en retrait.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1.20m et maximale de 2.00 m, doublé ou non de végétaux
- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille, de couleur sombre de lames verticales, ou de piquets bois, doublé ou non de végétation. Dans ce cas, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.00m.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, les plaques de ciment, et le PVC sauf lorsque ce dernier est mis en œuvre sur un muret ; les panneaux en bois ; la brande de bruyère.

✓ **Clôtures sur les autres limites séparatives :**

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2.00m.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, les plaques de ciment, et le PVC sauf lorsque ce dernier est mis en œuvre sur un muret.

Elles doivent être composées en limites séparatives par :

- Soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées
- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.

Le traitement des clôtures en limite de l'espace agricole ou naturel doit être végétal : plantations de haies vives arbustives et arborées ou de bosquets arborés composés d'essences indigènes, doublé ou non d'un grillage.

## CHAPITRE 2

# REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB

**La zone UB est la zone d'extension de l'agglomération, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements.**

Les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitations.

Elle présente un tissu urbain moins dense, plus épars et dont le bâti est, globalement plus récent que celui du bourg.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

### ▪ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

Une bonne intégration d'éventuels équipements publics doit également être envisagée.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **Sont interdites dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole, et forestière

2/ les constructions à vocation industrielle et d'entrepôt

### **Sont admises sous conditions dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2/ Les constructions et les extensions à destination des activités des secteurs secondaire et tertiaire, exceptées celles liées à l'industrie et les entrepôts sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage.

3 / La construction, l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activités de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes et de respecter une distance minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole

4 / la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié

5 / la restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

Toute nouvelle construction hors extension et restauration, doit avoir un niveau de seuil au-dessus du terrain naturel après travaux, d'une hauteur d'environ 0.40 m.

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, devront respecter une hauteur maximum de 12m.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il est fait exception à ces règles pour les équipements publics et/ou collectifs.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s)
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Les autres constructions autorisées au sein des différents secteurs doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en appliquant la règle  $L=H/2$

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

### **Architecture et aspect extérieur**

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

✓ **Pentes de toitures :**

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture.

Les toitures terrasse (toitures à toit plat) ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie (exemple maison de plain-pied, multiplicité des volumes de toiture...).

Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

✓ **Couverture et ouverture des toitures**

Seules sont autorisées pour les toitures à pente des constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite. (L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse)
- La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

**Exceptions :**

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes ou d'architecture contemporaine, des matériaux différents comme le bardage métallique de couleur sombre (gris, noir, ardoise), le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.
- D'autres matériaux peuvent être admis pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

- **Façades**

- ✓ **Aspect**

**La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau.**

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

**Pour les constructions principales, les façades latérales** et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Sont autorisés, pour les autres bâtiments permis dans la zone (à usage d'annexes, d'activités, etc.) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- ✓ **Ouvertures**

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les propositions et le rythme de l'architecture locale.

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.50m en façade sur domaine public, et 2m par rapport au terrain naturel sur les limites séparatives.



**Au sein de la zone UB et du secteur UBa**, elles doivent être constituées par :

- Soit d'un mur plein doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'un mur bahut droit, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur, doublé de végétaux d'essences locales
- Soit de haie vive d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.

En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement, et les clôtures en PVC sauf lorsque ce dernier est mis en œuvre sur un muret, les panneaux en bois et la brande de bruyère.

La tôle ondulée est interdite tant en façade publique qu'en limite séparative.

# CHAPITRE 3

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC est une zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial, tertiaire ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports. Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des espaces publics ouverts.

Elle comprend :

- le secteur UCa, réservé aux activités en lien avec l'aérodrome ou la logistique aéronautique, et les activités qui y sont complémentaires
- **le secteur UCb correspondant à la zone d'activités de Crétinay** dont la reconversion « urbaine » est incitée au travers d'une limitation du développement des activités existantes et d'une interdiction d'implantation de nouvelles activités.
- le secteur UCr correspondant au centre routier

### Objectif recherché

Assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2 ci-après, notamment :

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2.
2. Les bâtiments agricoles.
3. Les ouvertures de carrières.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et décharges d'ordures.
6. Les aires de stockage ou dépôts en façade de la RD 910.
7. Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
8. De plus au sein du secteur UCb, toute nouvelle construction à vocation d'activité économique

### Sont admises sous conditions dans la zone UC les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, tertiaire.
2. Les constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau, de services, strictement nécessaires aux activités précédentes.

3. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les aires de stationnement mutualisées ou non
5. Les installations de sports et de loisirs annexées aux entreprises.
6. Les extensions de toutes les activités préexistantes (ICPE) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.
7. La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.
8. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation à hauteur de 10% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du présent document.

### **Sont admises sous conditions dans le secteur UCa les occupations et utilisations du sol suivantes**

⋮

1. Les constructions en lien avec l'activité de l'aérodrome ou la logistique aéronautique ainsi que les activités et équipements complémentaires.
2. Les constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau, de services, strictement nécessaires aux activités précédentes.
3. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Les aires de stationnement mutualisées ou non
5. Les extensions de toutes les activités préexistantes (ICPE) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.
6. La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.

### **Sont admises sous conditions dans le secteur UCb, les occupations et utilisations du sol suivantes**

1. Les constructions, les extensions, restauration et aménagements liés aux équipements publics, d'intérêt public ou collectif
2. L'extension des constructions à usage d'activité existante, ou d'habitation, dans la limite de 10% de leur emprise au sol
3. La construction d'une annexe liée à l'habitation principale dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
4. La construction d'un abri de jardin
5. La construction d'une piscine liée à l'habitation principale

### **Sont admises sous conditions dans le secteur UCr les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions en lien avec l'activité du centre routier ou la logistique.
2. Les constructions d'équipements collectifs, d'entrepôt, de bureau, de services, strictement nécessaires aux

activités précédentes.

3. Les constructions en lien avec l'activité hôtelière et de restauration
4. Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Les aires de stationnement mutualisées ou non
6. Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement/ ICPE) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.
7. La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.
8. Le logement de fonction à condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

## ❖ **Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Accès**

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

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

Tout accès direct aux RD910 et 84 est interdit.

### **Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de déplacement doux.

### **Hauteur des constructions**

#### **Activités**

Dans la zone UC et le secteur UCa, la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m.

Dans le secteur UCr, la hauteur absolue ne peut excéder 15m.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

### **Habitations**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

### **Annexes isolées**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 m au faîtage

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

### **Conditions d'implantation**

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 8 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

#### **Dispositions particulières le long de la RD910**

En application des études Loi Barnier, les constructions doivent s'implanter par rapport à l'axe de la RD910 :

- A plus de 35 mètres au sein de la zone UC
- A plus de 45 au sein du secteur UCa

La bande de reculement ci-dessus définie ne peut supporter aucune occupation ou utilisation du sol autre que des espaces verts et des plantations.

A titre d'exception, et s'il n'y a manifestement aucune autre possibilité d'implantation, peuvent être autorisés les équipements techniques des services publics ou d'intérêt général (transformateur...) à la condition d'être intégrés dans l'espace libre par un traitement végétal fort, masquant au maximum l'installation.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à usage d'activité doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur. Ce recul est porté à 10 m par rapport aux limites séparatives entre la zone d'activités et une zone d'habitation.

#### **Exceptions :**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

### **Architecture et aspect extérieur**

L'architecture et la silhouette de la construction doivent être animées de manière significative par des éléments, voire des décrochements ou des volumes saillant secondaires.

#### **Couleurs des façades :**

Les tonalités sombres sont préconisées : gris ou teintes se rapprochant de la couleur du sol (brun) et de l'environnement végétal (vert). On doit éviter l'alternance de bandes colorées de teintes différentes pour homogénéiser les constructions.

### **Clôtures**

Si une clôture est nécessaire (en raison du mode de fonctionnement de l'installation ou de sa sécurité), elle doit se situer principalement au niveau de la façade principale et ne pas affecter le retrait sur la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 2.00 m, sauf impératif de sécurité dûment justifié.

Les types de clôtures autorisées sont :

- les grillages souples ou rigides (treillis soudés) tenus par des poteaux métalliques de section minimale, ou tripode ;
- les grillages de couleur sombre – gris, noir ou vert - doublés ou non par des haies composées d'essences variées de feuillus.

#### **Clôtures le long de la RD910 :**

Les clôtures doivent être constituées exclusivement de grillage sur poteaux métalliques fins, ou tripode, pour ménager une transparence maximale.

Les clôtures latérales peuvent être remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager, composition harmonieuse de plantations diverses.

### **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

L'utilisation de plusieurs volumes, de décrochements est recommandée.

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables

pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les couleurs vives et le blanc sont exclus sauf par touche sur de petits volumes entiers.

Adaptation au terrain naturel:

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces: 5% maximum

Au sein du secteur UCa, un soin particulier concernant le traitement et façades et toitures devra être apporté à la réfection des constructions existantes tout comme aux constructions nouvelles, afin de rechercher une harmonisation entre les différents bâtiments du secteur de l'aérodrome.

- **Toiture**

La couverture des constructions doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être de teinte ardoise et traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

- **Façades**

- **Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (ex : Briques creuses, parpaings,...) ne peuvent pas être utilisés brut en parement extérieur.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Seul le blanc pur est interdit.

Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les bardages bois et imitation sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

- **Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

Les essences champêtres ou florales sont vivement recommandées. Les feuillages persistants (thuyas, etc.) sont déconseillés.

Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale, les essences régionales sont à privilégier.

Tout projet ne privilégiant pas le végétal pour les clôtures et les marges de recul peut être refusé.

Les dépôts, stationnements et stockages sont interdits sur les espaces verts, et notamment dans les bandes de reculs aménagées longeant la RD910.

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter ne peut être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain. Elle doit être arborée sur la totalité de la surface des 10%.

Les arbres existants doivent être conservés au mieux en fonction de la qualité du végétal et du projet.

**Le long de la RD910 :**

L'espace compris entre les constructions et la route départementale doit être engazonné et planté, exclusivement réservé à une vocation d'espaces verts.

Des arbres groupés ou bouquets d'essences champêtres soulignent l'orientation des parcelles en préservant une transparence.

**Le long de la voirie interne :**

La bande de reculement (par rapport à l'alignement) doit être réservée sur au moins 2 mètres de profondeur à la création d'espaces verts (engazonnement et arbres) selon les mêmes règles que celles définies ci-dessus pour la RD910.

**Sur la parcelle :**

Tous les espaces libres hors stationnement doivent être traités en espaces verts.

Un arbre doit être planté pour 4 places de stationnement.

Des haies arbustives doivent être disposées régulièrement en limite séparative, entre plusieurs groupes de parcelles, marquant les décalages et des effets de palissades coulissantes.



# CHAPITRE 4

## Règles applicables au secteur UCZ

Le secteur UCz est une zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts, sports et loisirs et activités supports correspondant à la ZAC ISOPARC.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, de sports et de loisirs, et des espaces publics ouverts.

Les bâtiments, par leur traitement architectural et leurs abords, devront participer à l'image qualitative du parc.

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Sont interdits, les occupations et utilisations du sol suivantes:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UCz ci-après, notamment le stationnement isolé ou groupé de caravanes et d'habitations mobiles, et les activités dites SEVESO.

#### Sont admis dans le secteur UCz :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration, dans la limite de 20 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
2. Les équipements collectifs et d'intérêt public
3. Les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur,
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve des dispositions figurant ci-dessous et dans la limite de 20 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière
5. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux, dans la limite de 20 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
6. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales, dans la limite de 20 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
7. Les entrepôts dans la limite de 20 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
8. Les activités et équipements liés aux sports et aux loisirs et leurs annexes dans la limite de 20 000m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.

#### Sont admis sous conditions :

1. Les logements de maintenance et de gardiennage, nécessaires aux activités installées dans le secteur et indissociables du fonctionnement de l'activité, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatibles avec l'architecture du bâtiment principal ou bien de s'insérer dans la typologie des bâtiments existants. Ils devront prendre en compte la législation « lutte contre le bruit » dans le volume de l'activité.
2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits quel qu'en soit l'usage, nonobstant les dispositions des articles suivants du présent règlement.
3. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes avant l'approbation du présent document, ainsi que les annexes.
4. Les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux,

5. Les exhaussements et affouillement du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisées et sont cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés,
6. Seul le panneau publicitaire ou l'enseigne directement lié à l'activité présente sur le parcellaire est autorisé.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec l'environnement

## ❖ **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain, au droit de la construction projetée.

La hauteur exprimée est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques absolument nécessaires (cheminées, antennes, locaux techniques, éléments de protection...) et d'emprises limitées. Ces éléments font l'objet d'une composition cohérente avec le bâtiment sur lequel ils sont implantés.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m.

### **Aspect extérieur**

Tout projet de construction et d'aménagement doit présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans le parti général de la ZAC, et respecter les caractéristiques des hameaux existants.

Il doit tenir compte des projets mitoyens afin d'assurer une cohérence et une harmonie tant dans les implantations, la volumétrie, la modénature des bâtiments que dans le traitement des espaces libres.

Le bâtiment doit être conçu pour anticiper son évolutivité tant en terme d'implantation dans le lot pour favoriser son extension, que de surélévation.

#### ▪ **La forme**

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle. En conséquence, le projet de nivellement tient compte de la pente générale du terrain, de la cote de voirie finie et propose un aménagement cohérent des différentes plate-formes d'implantation des bâtiments. Les dispositifs spécifiques tels que les quais de déchargement, les rampes... sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la topographie du terrain ou bien, si la parcelle est suffisamment grande pour reconfigurer son relief, sans qu'il n'y ait d'impact perceptible sur le nivellement général du secteur ou du parc d'activité.

La volumétrie des bâtiments doit être simple, l'architecture en harmonie avec la fonction abritée.

L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture, ..., et restent en rapport avec l'échelle de la construction.

L'unité d'architecture, de trame et de percements sera particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées, s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

Les pentes de toitures doivent être adaptées à l'architecture de la construction et les matériaux choisis.

En cas de faible pente ou de toiture terrasse, un acrotère doit être mis en œuvre sur l'ensemble du bâtiment afin de dissimuler la pente ou les installations techniques installées en toiture.

#### ▪ **L'aspect des matériaux et les couleurs**

Les constructions doivent faire l'objet d'une architecture facilitant leur intégration paysagère, par la neutralité de leurs couleurs ou le caractère « naturel » des matériaux. Seuls les matériaux innovants en termes d'énergie, de conception, d'isolation, de recyclage peuvent déroger à ce principe.

La mise en lumière de la ZA doit être limitée et éviter de produire une pollution lumineuse, et restée peu énergivore.

L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment, l'harmonie générale du projet et les constructions existantes dans les hameaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le bâtiment devra avoir un matériau de teinte neutre et sombre sur l'ensemble des volumes les plus importants.

Seuls des coloris et matériaux différents peuvent être mis en œuvre par petites touches – sur les ouvertures, entrée principale, accueil du public, bureaux- à condition d'être en harmonie les uns par rapport aux autres.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image contemporaine" et en particulier :

-au béton, banché, poli, grésé, lasuré...

- à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,

- et complémentairement au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...

Une attention particulière est portée aux bâtiments existants lors de leurs extensions ou de leur transformation afin de mettre en valeur la typologie d'origine.

### ▪ Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont édifiées, elles doivent présenter toutes les mêmes caractéristiques :

- panneaux semi-rigides en treillis soudés,
- coloris sombres – vert, gris, noir,
- doublé ou non par une haie d'essences locales variées,
- hauteur maximum de 2,00 m.

Les portails seront d'une hauteur hors tout de 2,00 m et réalisés en barreaudage métallique de même couleur que la clôture.

Une hauteur supérieure à 2 m sera admise exceptionnellement pour des raisons de mise en sécurité de l'activité.

### ▪ Energie

Les activités sont invitées à intégrer au maximum des dispositifs d'énergie renouvelable dans leur conception.

Ainsi, à partir de 500m<sup>2</sup> de surface de toiture et sauf impossibilité technique, toute construction doit aménager un dispositif photovoltaïque couvrant au moins 80% de la toiture.

### ▪ Les enseignes

Leur mise en œuvre devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

## Stationnement

### ▪ Règle

Les aires de stationnement, ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, sont réalisées en-dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

### ▪ Normes

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre (arrondi à l'entier supérieur) de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- a) Pour les logements de maintenance et de gardiennage, deux places de stationnement par logement.
- b) Pour les activités de services et de bureaux, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- c) Pour les hôtels, 1 place pour 1 chambre ; pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Pour les hôtels restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.
- d) Pour les activités industrielles et artisanales, une place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier ou de surface de plancher de locaux de stockage.

Au-delà de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place pour 200 m<sup>2</sup> d'atelier.

e) Pour les activités commerciales, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, sous réserve des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, les dispositions, applicables aux différentes fonctions de la construction sont cumulatives.

Les aires de stationnement mutualisées pourront être mises en œuvre entre les différentes activités afin de réduire les besoins surfaciques en la matière.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires, dont les dimensions sont adaptées à l'activité, sont à prévoir.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouvertures des "poids lourds" : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc...

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire de parcage à l'intérieur de la parcelle, adaptée aux besoins de l'entreprise observés à l'instruction du permis de construire et, en tous cas, d'au moins deux emplacements.

### **Espaces libres et plantations**

Les mares représentées au plan de zonage doivent être préservées.

Les corridors écologiques représentés dans l'OAP doivent être préservés et mis en scène sur une largeur minimum de 10m.

20% de la surface de chaque parcelle doit être conservée en pleine terre, perméable et paysagée.

Les éléments de paysage à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 ou 23 du Code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente. En particulier, des coupes limitées sont autorisées dans le cadre de la viabilisation de l'opération et pour assurer des accès aux parcelles.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées sont obligatoirement aménagées en espaces paysagers. Quand elles sont libres, les marges latérales doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments.

Les plantations sont choisies parmi les essences locales, ou reprennent la palette des essences utilisées pour les espaces publics.

Les éventuels végétaux plantés par l'aménageur sont conservés. Les éventuelles haies en bordure des voies peuvent être interrompues pour assurer l'accessibilité à la parcelle.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre tige, force 10/12 minimum, pour 3 places de stationnement.

Le stockage extérieur des bennes doit être paysager et s'intégrer au traitement des espaces libres. Il est toujours disposé à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Pour les parcelles aspectant la voie de liaison RD84A : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier entreposage, stockage,...

Pour les parcelles aspectant les autres voies : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est occupée par au plus 50% d'aires de stationnement. La surface restante est aménagée

uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier toute forme de stockage.

Pour la surface comprise entre la limite séparative et la ligne d'implantation définie par le bâtiment, sur toute la longueur de la parcelle, sont autorisés :

- les voiries d'accès,
- le stationnement des véhicules,
- le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public.

Pour la surface comprise entre le fond de la parcelle et le bâtiment, sont autorisés :

- les voiries d'accès,
- le stationnement des véhicules,
- le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public ; ils doivent être mis en scène par une intégration architecturale ou un aménagement paysager
- les stockages divers à condition que l'aménagement paysager limite les vues depuis l'espace public.

## ❖ Voirie réseaux et implantations

### **Accès et voirie**

#### Les accès

Les accès directs des véhicules aux parcelles sont interdits depuis les voies bordées au document graphique du graphisme "desserte limitée".

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles construites avant l'approbation du présent document.

Pour des raisons de sécurité et d'organisation de l'espace public et en particulier dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies, le nombre et l'emplacement des accès sont définis dans le cadre de la demande de permis de construire.

#### Voirie

Toutes les constructions et aménagements sont desservis par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de :

- sécurité,
- défense contre l'incendie,
- sécurité civile,
- circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

### Voiries existantes

Des continuités de voirie sont à assurer. Les emprises et les caractéristiques de ces voies peuvent être modifiées à condition de respecter les dessertes existantes. Elles figurent en "continuité de voirie à assurer au document graphique.

### Voiries nouvelles

La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures.

Les voies nouvelles nécessaires au fonctionnement de la zone figurent en emprises "à créer" au document graphique. Elles peuvent être complétées par d'autres voies n'apparaissant pas au document graphique.

Pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, leurs caractéristiques doivent permettre d'assurer en toute sécurité les différentes fonctions de viabilité et doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les voies à sens unique, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,50 mètres,
- pour les voies à double sens, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 mètres. Cette largeur minimale est de 6 mètres pour l'axe de liaison A10 / RD910.

Toute voie d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules. Cet aménagement doit être conçu de façon à consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

L'emprise de l'axe de liaison A10 / RD910 aura une emprise minimale de 20 mètres.

L'emprise des voies créées pour la desserte des secteurs d'activités aura une emprise minimale de 10 mètres.

Ces emprises seront traitées avec soin.

## **Desserte par les réseaux**

Il est rappelé, en annexe technique, les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

### Alimentation en eau potable

Il est rappelé qu'en raison de la présence du captage d'eau potable, un périmètre de protection s'applique.

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Pour les installations industrielles, les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

### Alimentation en eau à usage industriel

Les constructeurs devront fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne devra en aucun cas porter préjudice à l'environnement, à l'alimentation et aux réseaux publics.

### Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Pour les installations qui ne peuvent pas être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

#### Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter d'assainissement, que des effluents pré-épurés fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

Pour les installations qui ne peuvent être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

#### Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant lié à des installations et aménagements spécifiques, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, tant en quantité qu'en qualité, sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement (en particulier issues des parkings, installations industrielles ou artisanales...) risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents,...) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

#### Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

La zone de stockage doit être masquée dans le cadre du projet de paysagement de la parcelle.

#### Electricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

#### Traitement des effluents industriels des fumées



Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

### **Conditions d'implantation**

#### **▪ Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises publiques quelque soit leur statut, ouvertes ou non à la circulation publique.

Les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantées selon les conditions suivantes :

Par rapport aux espaces publics majeurs mentionnés au document graphique, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport à l'axe de la R910, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum par rapport à l'axe de cette voie de :

- 75m d'une façon générale
- 45 m sur le tronçon nord-ouest en application de l'étude Loi Barnier
- 65m sur le tronçon sud-ouest en application de l'étude Loi Barnier

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement.

#### Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

#### **▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

# CHAPITRE 5

## Règles applicables à la ZONE UH

**La zone UH correspond au hameau de Bordebure dédié à de l'habitat ancien comprenant une densification récente.**

Les constructions sont implantées spontanément en respectant la trame viaire, formant un cœur étoffé.

Cependant, quelques dents creuses ont été recensées permettant une densification du hameau.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer des espaces publics ouverts.

### ▪ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des nouvelles constructions dans son paysage urbain.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **Sont interdites dans la zone UH, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole, et forestière
- 2/ toute nouvelle construction à vocation d'activité économique

### **Sont admises sous conditions dans la zone UH, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 2/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié
- 3 / la restauration d'un bâtiment dont il reste au moins 3 des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment
- 4/ Les constructions, les extensions, restauration et aménagements liés aux équipements publics, d'intérêt public ou collectif

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, devront respecter une hauteur maximum de 10m.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il est fait exception à ces règles pour les équipements publics et/ou collectifs.

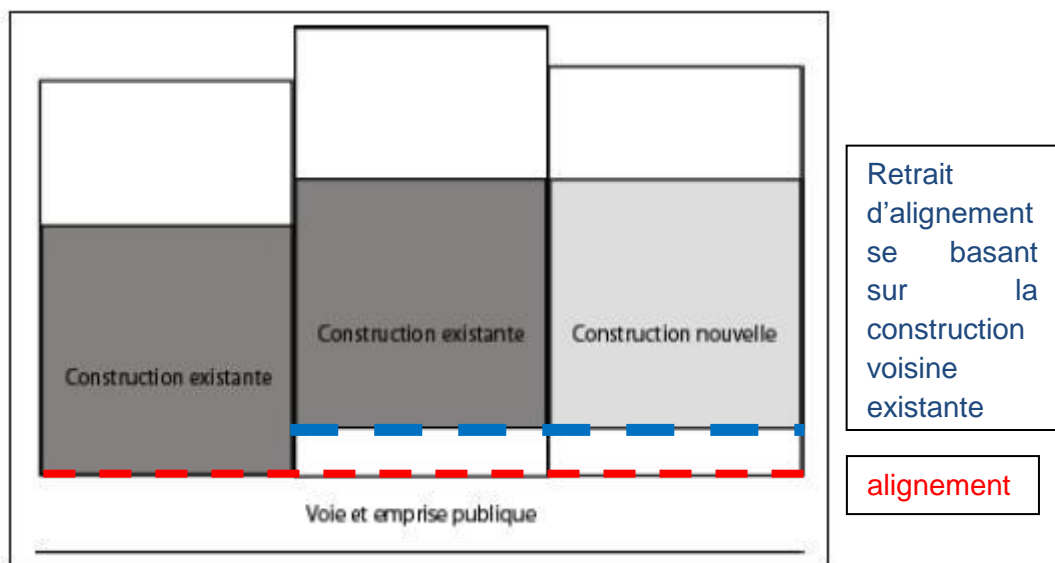
### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Globalement, la cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence à la continuité visuelle sur rue des constructions existantes, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et/ou naturelles.

En cas de construction en premier rang sur rue ou domaine public, elles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie, si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de cette voie,
- Soit en retrait de la voie, de préférence en alignement de l'une des constructions voisines et en tout état de cause sans dépasser 5m, si les constructions voisines sont implantées en retrait de cette voie.



*Schéma explicatif*

En présence d'un alignement de fait des constructions voisines, en retrait par rapport à la voie, une implantation sur cet alignement est possible.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites :

- En cas de construction en second rang derrière une construction existante en premier rang, l'implantation de la construction est libre
- en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public,
- en cas de maintien de la continuité visuelle sur rue, créée par un mur de clôture ou une annexe, autorisant le retrait de la construction
- Pour un garage ou une annexe qui peuvent s'implanter en retrait.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les constructions principales, l'un des pans de façade de la construction devra obligatoirement être édifié en limite séparative. Les autres pans de façade pourront être édifiés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites :

- En cas de construction en second rang derrière une construction existante en premier rang, l'implantation de la construction est libre
- en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.
- Pour un garage ou une annexe qui peuvent s'implanter en retrait.
- Pour une opération d'ensemble quand le parti architectural ou urbanistique le justifie

Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

✓ **Pentes de toitures :**

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture. Elle est de:

- 40° pour une toiture en ardoise
- 30° pour la tuile plate

Les toitures terrasse (toitures à toit plat) ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

#### ✓ **Couverture et ouverture des toitures**

Seules sont autorisées pour les toitures à pente des constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite. (L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse)
- La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

#### **Exceptions :**

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, d'architecture contemporaine, etc. des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.
- D'autres matériaux peuvent être admis pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

#### • **Façades**

#### ✓ **Aspect**

**La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau.**

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

**Pour les constructions principales, les façades latérales** et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Sont autorisés, pour les autres bâtiments permis dans la zone (à usage d'annexes, d'activités, etc.) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### ✓ **Ouvertures**

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les propositions et le rythme de l'architecture locale.

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m de hauteur par rapport au terrain naturel, et doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'un mur bahut droit, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, doublé ou non de végétaux d'essences locales
- Soit d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur, doublé de végétaux d'essences locales
- Soit de haie vive d'essences locales et variées doublée ou non d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.

En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement, et les clôtures en PVC ou synthétique, les panneaux en bois et la brande de bruyère.

La tôle ondulée est interdite tant en façade publique qu'en limite séparative.

# CHAPITRE 6

## Règles applicables à la ZONE UJ

Une zone UJ a été créée correspondant à la zone des jardins et parcs des arrières bourgs non couverte par des constructions. Ces terrains sont souvent non accessibles et s'en trouvent extrêmement limités en termes de constructibilité.

2 secteurs géographiques sont concernés : Verdois et Grands Champs.

Objectif recherché

La densification est limitée à l'évolution de l'existant sans y permettre de nouvelles constructions au titre de la construction principale, afin de préserver ces espaces verdoyants.

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### **Sont interdites dans la zone UJ, les occupations et utilisations du sol suivantes:**

1/ toutes les occupations et constructions à l'exception de celles admises sous conditions suivantes.

#### **Sont admises sous conditions dans la zone UJ, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions d'abris de jardins en lien avec une construction principale sont limitées à une construction par unité foncière.
2. Les piscines en lien avec une construction principale à la condition que celle-ci soit située sur la même unité foncière.
3. Les extensions des constructions existantes à la condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière.
4. Les annexes à la construction principale à la condition que celle-ci soit située sur la même unité foncière.
5. Les équipements publics et d'intérêt public.
6. La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

### ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Architecture et aspect extérieur**

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les constructions à usage d'habitation, les extensions et leurs annexes devront respecter les couleurs et les formes

de l'architecture traditionnelle du bourg.

- **Toiture**

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Exceptionnellement dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, des équipements publics et d'intérêt public, des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.

Sont interdits :

- le bac acier sauf pour les équipements publics, les annexes et les bâtiments d'activité
- les matériaux brillants

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

- **Façades**

- ✓ **Aspect**

**La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau.**

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Sont autorisés, pour les autres bâtiments permis dans la zone (à usage d'annexes, etc.) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

- ✓ **Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.).

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les murs en pierre ou maçonnés devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

En cas de réalisation de murs, ces derniers doivent être :



- Soit en enduit taloché d'une teinte claire, faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- Soit en pierre de teinte claire avec des joints de la couleur pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre
- Soit en moellons de pierre locale à joints beurrés

Le blanc pur est interdit.

Les portails doivent s'harmoniser avec la construction principale et/ou être de teinte neutre ou sombre.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, les plaques de ciment, le PVC, et les matériaux synthétiques.

✓ Clôtures en bordure du domaine public

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »). Pour des raisons de sécurité et de visibilité, le portail peut être implanté en retrait.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1.20m et maximale de 2.00 m, doublé ou non de végétaux
- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille, de couleur sombre de lames verticales, ou de piquets bois, doublé ou non de végétation. Dans ce cas, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.00m.

Les panneaux bois et la brande de bruyère sont interdits en bordure du domaine public.

✓ Clôtures sur les autres limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2.00m.

Elles doivent être composées en limites séparatives par :

- Soit un mur plein enduit ou en pierres jointoyées
- Soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, d'une hauteur comprise en 0,60 m et 1,20 m, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.
- 

Le traitement des clôtures en limite de l'espace agricole ou naturel doit être végétal : plantations de haies vives arbustives et arborées ou de bosquets arborés composés d'essences indigènes, doublé ou non d'un grillage.

# CHAPITRE 7

## Règles applicables à la ZONE UL

La zone UL correspond au parc de loisirs récemment implanté à la lisière de la commune de Monts et dont les activités se développent sur les 2 territoires.

Ce parc est venu s'installer en lieu et place d'un ancien site de loisirs. Il est destiné à accueillir des structures festives et de divertissement pour un accueil du public qui s'opère essentiellement en plein air.

Il se localise en frange de zone d'extension d'Isoparc qui viendra à terme composer une continuité urbaine avec les activités économiques déjà en place au sein de la ZA.

### ▪ Objectif recherché

Cette zone destinée exclusivement aux activités festives doit pouvoir offrir un cadre agréable et sécurisé pour l'accueil du public.

Aussi, le règlement doit permettre une bonne intégration de ces équipements et structures dans leur environnement encore « naturel » tout en apportant les garanties nécessaires à l'accueil du public.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Sont interdites dans la zone UL, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1/ toutes les occupations et constructions à l'exception de celles admises sous conditions suivantes.

### Sont admises dans la zone UL, sous conditions d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage les occupations et utilisations du sol suivantes:

1. les aménagements, constructions et installations destinées à une activité de parc d'attractions et de loisirs ;
2. les espaces de stationnement qui leurs sont nécessaires ;
3. les annexes (y compris les piscines) et extensions des constructions à usage d'habitation ;
4. les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructures.

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est de 250 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bassins et attractions aquatiques.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

### Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de déplacement doux.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres.

Lorsqu'une construction existante est plus élevée, la hauteur maximale des extensions est la hauteur de la construction existante.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations liées au parc de loisirs.

### Architecture et aspect extérieur

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

- **Travaux sur bâtiments existants**

Les constructions traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

- **Volumétrie**

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'une grille ou d'un grillage éventuellement monté sur un soubassement.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Elles peuvent être doublées par une haie d'essences locales variées.

### **Les locaux de collecte des déchets ménagers**

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

### **Les éléments techniques**

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

### **Les postes de transformation et autres locaux techniques**

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

- **Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés**

#### **Espaces libres**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les allées au sein du parc de loisirs et les espaces de stationnement ne devront pas être imperméabilisés.

#### **Plantations**

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les haies existantes doivent être préservées.

Pour les haies nouvelles, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés.

Une composition variée est demandée.

Les dépôts, stationnements et stockages doivent faire l'objet d'un habillage architectural ou paysager.

Les essences champêtres et bocagères locales sont vivement recommandées. Les feuillages persistants (thuyas, etc.) sont interdits.

Les arbres existants doivent être conservés au mieux en fonction de la qualité du végétal et du projet.

#### **Obligations imposées en matière de stationnement**

Il est demandé au moins un espace destiné au stationnement des vélos à l'échelle de l'opération. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE 8

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

La zone 1 AU comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur 1AUh correspondant à l'urbanisation future à dominante résidentielle en frange ouest du bourg.
- Le secteur 1AUm à vocation mixte– habitat, équipements, services, commerces – dont la programmation précise reste à définir.
- Le secteur 1AUz qui correspond à l'aménagement de la ZAC du Four à Chaux à vocation résidentielle principale

L'urbanisation de ces secteurs devra se faire dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Objectif recherché

Assurer une cohérence du nouveau tissu dans le respect de la forme urbaine et architecturale du bâti existant et une meilleure qualification des futurs espaces urbains.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole y compris viticole, et forestière
- 2/ Les constructions et extensions à destination de l'industrie et des entrepôts
- 3 / Les installations classées ou non à l'exception de celles mentionnées ci-après

### Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

#### Dispositions générales :

-Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont

admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Et que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

#### **Dispositions complémentaires :**

**Au sein du secteur 1AUh, sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :**

-Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat,

- les équipements publics ou d'intérêt public et collectif

- les activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- Leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- L'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que le surélévation ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

**Au sein du secteur 1AUm, sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :**

-Une ou plusieurs opérations dont l'affectation mixte est l'habitat, les activités commerciales ou de services

- les équipements publics ou d'intérêt public et collectif

- les activités et/ou équipement à usage de commerces, bureaux, et services, sont admis, sous réserve que

- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Que le surélévement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

**Au sein du secteur 1AUz, sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :**

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation mixte est l'habitat et les activités ou de services
- les équipements publics ou d'intérêt public et collectif
- Les annexes, garages et abris de jardin liés et nécessaires aux occupations admises dans la zone
- Les piscines couvertes ou non liées à la construction principale
- Les activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserve que :
  - Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
  - Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
  - Leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
  - L'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant
- Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :
  - D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
  - Que le surélévement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
  - Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
  - Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)



## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, à destination principale d'habitation, devront respecter un gabarit maximum de 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur devra respecter une hauteur maximale de 12m au faîtage ou à l'acrotère.

### Conditions d'implantation

#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

#### Au sein du secteur 1AUz spécifiquement :

- Aucun accès direct sur la RD910 n'est autorisé.
- La marge de recul inconstructible de 35m par rapport à l'axe de la RD910 doit être respectée.

#### • **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Les autres constructions autorisées au sein des différents secteurs doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives en appliquant la règle  $L=H/2$

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

### Architecture et aspect extérieur

#### • **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante ou faire preuve d'une architecture contemporaine.

#### • **Toiture**

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

✓ **Pentes de toitures :**

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture.

Les toitures terrasse (toitures à toit plat) ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie (exemple maison de plain-pied, multiplicité des volumes de toiture...).

Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

✓ **Couverture et ouverture des toitures**

Seules sont autorisées pour les toitures à pente des constructions à usage d'habitation :

- L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite. (L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse)

- La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

**Exceptions :**

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas

- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes ou d'architecture contemporaine, des matériaux différents comme le bardage métallique de couleur sombre (gris, noir, ardoise), le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.

- D'autres matériaux peuvent être admis pour les activités, équipements publics ou d'intérêt public.

- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

• **Façades**

✓ **Aspect**

**La teinte des matériaux et enduits devra respecter les nuances de la couleur de la pierre naturelle du tuffeau.**

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Sont autorisés, pour les autres bâtiments autorisés dans la zone (à usage d'annexes, d'activités, d'équipements etc.) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

✓ **Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou

demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »)

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement ainsi que les panneaux de bois tressé de type claustra.

La tôle ondulée, la clôture PVC ou les éléments plastiques et synthétiques de type brise vue sont interdits tant en façade publique qu'en limite séparative.

# CHAPITRE 9

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUc

La zone 1AUc représente l'aire d'extension directe de la zone d'activités d'Isoparc. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et cohérente avec l'orientation d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Il s'agit de réaliser l'extension de la zone dite « d'activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts, sports et loisirs et activités supports correspondant à la ZAC initiale d'ISOPARC.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, de sports et de loisirs, et des espaces publics ouverts.

Les bâtiments, par leur traitement architectural et leurs abords, devront participer à l'image qualitative du parc.

Elle comprend un sous-secteur 1AUc1 correspondant à l'implantation d'une vaste plateforme commerciale pour laquelle des règles de hauteur spécifiques sont autorisées.

L'urbanisation de ce secteur devra se faire dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **Objectif recherché**

Assurer une cohérence entre la ZA existante et son extension, tant en terme paysager que de déplacements ou de conception architecturale, tout en tenant compte de la sensibilité écologique du site de développement.

## **❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole y compris viticole, et forestière

2/ Les activités dites SEVESO.

### **Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:**

#### **Dispositions générales :**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Et que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

#### **Dispositions complémentaires :**

Sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités hôtelières et de restauration,
- Les équipements collectifs et d'intérêt public
- Les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux et au génie urbain du secteur,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve des dispositions figurant ci-dessous.
- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux,
- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales,
- Les entrepôts
- Les activités et équipements liés aux sports et aux loisirs et leurs annexes

#### **Sont admis sous conditions :**

Les logements de maintenance et de gardiennage, nécessaires aux activités installées dans le secteur et indissociables du fonctionnement de l'activité, dans la limite d'un logement par établissement et à condition d'être compatibles avec l'architecture du bâtiment principal ou bien de s'insérer dans la typologie des bâtiments existants. Ils devront prendre en compte la législation « lutte contre le bruit » dans le volume de l'activité.

Les installations et travaux divers, s'agissant uniquement de la réalisation d'aires de stationnement ou de jeux,

Les exhaussements et affouillement du sol, s'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisées et sont cohérents avec les altitudes des espaces publics réalisés,

Seul le panneau publicitaire ou l'enseigne directement lié à l'activité présente sur le parcellaire est autorisé.

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre du Code de l'Environnement, sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec l'environnement

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut du terrain, au droit de la construction projetée.

La hauteur exprimée est une hauteur hors tout. En dehors du volume défini par cette hauteur, n'est autorisée que l'édification d'éléments techniques absolument nécessaires (cheminées, antennes, locaux techniques, éléments de protection...) et d'emprises limitées. Ces éléments font l'objet d'une composition cohérente avec le bâtiment sur lequel ils sont implantés.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

A l'intérieur du secteur 1AUc1, elle est limitée à 23m.

### Aspect extérieur

Tout projet de construction et d'aménagement doit présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans le parti général de la zone d'activité, et respecter les caractéristiques des hameaux existants.

Il doit tenir compte des projets mitoyens afin d'assurer une cohérence et une harmonie tant dans les implantations, la volumétrie, la modénature des bâtiments que dans le traitement des espaces libres.

Le bâtiment doit être conçu pour anticiper son évolutivité tant en terme d'implantation dans le lot pour favoriser son extension, que de surélévation.

### La forme

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle. En conséquent, le projet de nivellement tient compte de la pente générale du terrain, de la cote de voirie finie et propose un aménagement cohérent des différentes plate-formes d'implantation des bâtiments. Les dispositifs spécifiques tels que les quais de déchargement, les rampes... sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la topographie du terrain ou bien, si la parcelle est suffisamment grande pour reconfigurer son relief, sans qu'il n'y ait d'impact perceptible sur le nivellement général du secteur ou du parc d'activité.

La volumétrie des bâtiments doit être simple, l'architecture en harmonie avec la fonction abritée.

L'ensemble des façades fait l'objet d'un traitement architectural soigné. Les murs pignons, s'ils existent, seront traités comme des façades à part entière. Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture,..., et restent en rapport avec l'échelle de la construction.

L'unité d'architecture, de trame et de percements sera particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

En cas d'aménagement par tranches, une réalisation partielle du projet ne devra en aucun cas nuire à l'aspect global de la construction.

Les logements de maintenance et de gardiennage, les annexes autorisées, s'harmonisent avec l'ensemble du corps principal de la construction, s'inscrivent dans la conception globale du projet et sont traités dans des matériaux d'aspect identique.

Les pentes de toitures doivent être adaptées à l'architecture de la construction et les matériaux choisis.

En cas de faible pente ou de toiture terrasse, un acrotère doit être mis en œuvre sur l'ensemble du bâtiment afin de dissimuler la pente ou les installations techniques installées en toiture.

- **L'aspect des matériaux et les couleurs**

Les constructions doivent faire l'objet d'une architecture facilitant leur intégration paysagère, par la neutralité de leurs couleurs ou le caractère « naturel » des matériaux. Seuls les matériaux innovants en termes d'énergie, de conception, d'isolation, de recyclage peuvent déroger à ce principe.

La mise en lumière de la zone d'activité doit être limitée et éviter de produire une pollution lumineuse, et rester peu énergivore.

L'aspect des matériaux et leurs coloris sont choisis en respectant la volumétrie du bâtiment, l'harmonie générale du projet et les constructions existantes dans les hameaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le bâtiment devra avoir un matériau de teinte neutre et sombre sur l'ensemble des volumes les plus importants.

Seuls des coloris et matériaux différents peuvent être mis en œuvre par petites touches – sur les ouvertures, entrée principale, accueil du public, bureaux- à condition d'être en harmonie les uns par rapport aux autres.

Il est fait appel en priorité aux matériaux véhiculant une "image contemporaine" et en particulier :

-au béton, banché, poli, grésé, lasuré...

- à l'acier en bardage, cassette, métal déployé,

- et complémentairement au verre, au bois, aux matériaux de synthèse,...

Une attention particulière est portée aux bâtiments existants lors de leurs extensions ou de leur transformation afin de mettre en valeur la typologie d'origine.

- **Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles sont édifiées, elles doivent présenter toutes les mêmes caractéristiques :

- panneaux semi-rigides en treillis soudés,

- coloris sombres – vert, gris, noir,

- doublé ou non par une haie d'essences locales variées,

- hauteur maximum de 2,00 m.

Les portails seront d'une hauteur hors tout de 2,00 m et réalisés en barreaudage métallique de même couleur que la clôture.

Une hauteur supérieure à 2 m sera admise exceptionnellement pour des raisons de mise en sécurité de l'activité.

- **Energie**

Les activités sont invitées à intégrer au maximum des dispositifs d'énergie renouvelable dans leur conception.

Ainsi, à partir de 500m<sup>2</sup> de surface de toiture et sauf impossibilité technique, toute construction doit aménager un dispositif photovoltaïque couvrant au moins 80% de la toiture.

- **Les enseignes**

Leur mise en œuvre devra être conforme avec la réglementation en vigueur.

### **Stationnement**

Les aires de stationnement, ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, sont réalisées en-dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre (arrondi à l'entier supérieur) de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- a) Pour les logements de maintenance et de gardiennage, deux places de stationnement par logement.
- b) Pour les activités de services et de bureaux, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- c) Pour les hôtels, 1 place pour 1 chambre ; pour les restaurants, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Pour les hôtels restaurants, la norme la plus contraignante est retenue.
- d) Pour les activités industrielles et artisanales, une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier ou 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux de stockage.

Au-delà de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place pour 200 m<sup>2</sup> d'atelier.

- e) Pour les activités commerciales, une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, sous réserve des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, les dispositions, applicables aux différentes fonctions de la construction sont cumulatives.

Les aires de stationnement mutualisées pourront être mises en œuvre entre les différentes activités afin de réduire les besoins surfaciques en la matière.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires, dont les dimensions sont adaptées à l'activité, sont à prévoir.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouvertures des "poids lourds" : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc...

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire de parcage à l'intérieur de la parcelle, adaptée aux besoins de l'entreprise observés à l'instruction du permis de construire et, en tous cas, d'au moins deux emplacements.

### **Espaces libres et plantations**

Les aires paysagées périphériques à la zone et représentée au plan de zonage sont déclinées en 2 secteurs sur la frange sud d'Isoparc :

- Une préservation stricte sur une profondeur de 50m des plantations existantes sur la périphérie extérieure en direction de la RD84 de la frange nord du bourg d'adopter une identité végétale



- Une préservation « adaptée » au-delà de 50m vers l'intérieur de la zone d'activités, afin de permettre des aménagements ponctuels pour des extensions d'activités, la réalisation d'accès, des aménagements paysagers de parking, etc.

Les mares représentées au plan de zonage doivent être préservées.

Les corridors écologiques représentés dans l'OAP doivent être préservés et mis en scène sur une largeur minimum de 10m.

20% de la surface de chaque parcelle doit être conservée en pleine terre, perméable et paysagée.

Les éléments de paysage à préserver ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente. En particulier, des coupes limitées sont autorisées dans le cadre de la viabilisation de l'opération et pour assurer des accès aux parcelles.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées sont obligatoirement aménagées en espaces paysagers. Quand elles sont libres, les marges latérales doivent être plantées de végétaux à haute tige composant des espaces arborés entre les différents bâtiments.

Les plantations sont choisies parmi les essences locales, ou reprennent la palette des essences utilisées pour les espaces publics.

Les éventuels végétaux plantés par l'aménageur sont conservés. Les éventuelles haies en bordure des voies peuvent être interrompues pour assurer l'accessibilité à la parcelle.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre tige, force 10/12 minimum, pour 3 places de stationnement.

Le stockage extérieur des bennes doit être paysager et s'intégrer au traitement des espaces libres. Il est toujours disposé à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Pour les parcelles aspectant la voie de liaison RD84A : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier entreposage, stockage,...

Pour les parcelles aspectant les autres voies : la surface délimitée par la limite de parcelle sur voie et l'alignement observé par le bâtiment est occupée par au plus 50% d'aires de stationnement. La surface restante est aménagée uniquement en espaces paysagers et en voirie d'accès. Tous les autres usages sont interdits en particulier toute forme de stockage.

Pour la surface comprise entre la limite séparative et la ligne d'implantation définie par le bâtiment, sur toute la longueur de la parcelle, sont autorisés :

- les voiries d'accès,
- le stationnement des véhicules,
- le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public.

Pour la surface comprise entre le fond de la parcelle et le bâtiment, sont autorisés :

- les voiries d'accès,

- le stationnement des véhicules,
- le stockage de produits finis destinés à la vente et nécessitant une exposition au public ; ils doivent être mis en scène par une intégration architecturale ou un aménagement paysager
- les stockages divers à condition que l'aménagement paysager limite les vues depuis l'espace public.

## ❖ Voirie réseaux et implantations

### Accès et voirie

- **Les accès**

Pour des raisons de sécurité et d'organisation de l'espace public et en particulier dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies, le nombre et l'emplacement des accès sont définis dans le cadre de la demande de permis de construire.

Les accès directs sur la RD84 sont interdits.

- **Voirie**

Toutes les constructions et aménagements sont desservis par des voies dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de :

- sécurité,
- défense contre l'incendie,
- sécurité civile,
- circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

- **Voiries existantes**

Des continuités de voirie sont à assurer. Les emprises et les caractéristiques de ces voies peuvent être modifiées à condition de respecter les dessertes existantes. Elles figurent en "continuité de voirie à assurer au document graphique.

- **Voiries nouvelles**

La création de voies nouvelles devra assurer la possibilité de liaisons avec les opérations voisines, existantes ou futures.

Pour les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, leurs caractéristiques doivent permettre d'assurer en toute sécurité les différentes fonctions de viabilité et doivent répondre aux conditions suivantes :

- pour les voies à sens unique, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4.50 mètres,
- pour les voies à double sens, avoir une largeur de chaussée au moins égale à 5,50 mètres.

Toute voie d'une longueur égale ou supérieure à 50 mètres se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules. Cet aménagement doit être conçu de façon à consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

L'emprise des voies créées pour la desserte des secteurs d'activités aura une emprise minimale de 10 mètres.

Ces emprises seront traitées avec soin.

### **Desserte par les réseaux**

Il est rappelé, en annexe technique, les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

#### Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Pour les installations industrielles, les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

#### Alimentation en eau à usage industriel

Les constructeurs devront fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne devra en aucun cas porter préjudice à l'environnement, à l'alimentation et aux réseaux publics.

#### Assainissement

##### Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Pour les installations qui ne peuvent pas être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

##### Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter d'assainissement, que des effluents pré-épurés fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

Pour les installations qui ne peuvent être desservies en réseau gravitaire, la mise en place d'un poste de relèvement est à la charge du pétitionnaire.

##### Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant lié à des installations et aménagements spécifiques, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, tant en quantité qu'en qualité, sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement (en particulier issues des parkings, installations industrielles ou artisanales...) risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents,...) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.



### Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir les déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans ce dernier cas, la zone de stockage doit être adaptée au stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables.

La zone de stockage doit être masquée dans le cadre du projet de paysagement de la parcelle.

### Electricité et télécommunications

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes.

Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

### Traitement des effluents industriels des fumées

Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

## **Conditions d'implantation**

### **• Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises publiques quelqu'en soit leur statut, ouvertes ou non à la circulation publique.

Les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantées selon les conditions suivantes :

Par rapport aux espaces publics majeurs mentionnés au document graphique, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions autorisées sont implantées en recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement.

### Dispositions particulières

Les constructions et équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, sont implantés à l'alignement ou en recul libre.

### **• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions sont implantées en retrait minimum de 5 mètres, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

# CHAPITRE 10 REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU

La zone 2AU représente le site de développement à long terme de la commune, nécessitant une procédure d'évolution du PLU pour son aménagement.

Elle comprend les 3 secteurs :

- 2 AUm à vocation mixte– habitat, équipements, services, commerces – dont la programmation précise reste à définir.
- 2AUc à vocation économique dans le cadre de l'extension d'Isoparc
- 2AUe destinée à l'accueil des activités et équipements installations et logements de fonction, liés à la sécurité

L'urbanisation de ces secteurs devra se faire en respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Ne sont admises, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**Traitement environnemental et paysager**

- **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être intégrés au projet.

# **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES**



# CHAPITRE 11

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE A

Elle comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole d'une part, aux services publics ou d'intérêts collectifs d'autre part.

Elle comporte un sous-secteur :

- **Un secteur AE de taille et de capacité limitées admettant les activités économiques diffuses**

La zone A est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Quelques bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux
- La zone de cavités souterraines

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### ▪ Dispositions générales au sein de la zone A

#### Sont admises les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

- 1/Au sein de la zone A, les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole
- 2/ Au sein du secteur AE, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités économiques existantes ou liées à la gestion, au traitement des déchets verts et des produits issus de la filière bois – secteurs du Cheval Blanc et de Montison.
- 3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

#### Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

##### Au sein de la zone A :

1/ Les constructions de logements de fonction et leurs annexes sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, nécessitant une présence permanente sur place. Une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes. Cette distance peut, toutefois, être portée à 100 m si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief du terrain le justifient.

2/ L'aménagement, l'extension, la surélévation ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière

3/ Les annexes (hors piscine) et abris de jardin à raison d'une unité, d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 30 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m<sup>2</sup>. Si cette dernière est inférieure à 80m<sup>2</sup>, le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation

- l'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de la surface au sol à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

5/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

6/ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre important

7/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à moins de 20m de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole.

8/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole ou aux bâtiments, aux installations et équipements autorisés dans la zone

9/ les bâtiments de coopérative - de type CUMA

**Au sein du secteur AE et** à condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les constructions et installations destinées aux activités économiques existantes ou en lien avec le traitement, la gestion des déchets verts et des produits issus de la filière bois, ainsi que leurs annexes à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités du secteur concerné,
- L'extension l'aménagement et la restauration des constructions existantes
- Le logement de fonction pour les exploitations admises dans la zone dans la limite d'une seule unité
- La construction d'annexe à l'habitation existante accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation principale, dans la limite d'une construction par unité foncière, et de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- Les piscines couvertes ou non à condition d'être située à moins de 30m de la construction à usage d'habitation
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

## ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser pour les toitures à pentes une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

Elles devront respecter une hauteur maximum de 6m maximum par rapport au terrain naturel pour les toitures terrasses.

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole, au CUMA ou aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Ainsi, la pierre naturelle du tuffeau ou similaire ponctuera et soulignera l'aspect esthétique des constructions.

L'échelle architecturale, l'unité d'aspect et l'arrangement des niveaux des rez-de-chaussée avec le bâti existant seront recherchés.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup>

**✓ Pentes de toitures :**

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles auront une pente supérieure à 40°.

Il est fait exception à cette règle pour les annexes, appentis, abris de jardin, vérandas, tous bâtiments agricoles, économiques et les équipements publics et d'intérêt public.

**✓ Couverture et ouverture des toitures**

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation et les annexes sont l'ardoise naturelle ou artificielle, ainsi que la tuile plate.

L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite. L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire d'un usage limité en nombre et en surface.

Les matériaux pour les toitures des bâtiments agricoles ou économiques sont les suivants :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite.
- L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.
- La tuile plate (environ 40 à 50 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- La tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.
- La tôle fibro-ondulée mat, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

**✓ Lucarnes**

Les lucarnes sont par leur proportion, leur nombre et leur aspect en harmonie avec les toitures environnantes.

Le style sera traditionnel local à deux pentes ou «Capucine ».

Les ouvertures réalisées ont la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être comprise entre 35 et 45°.

**• Façades****✓ Aspect**

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

### ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec celle de la façade.

Si les menuiseries sont peintes, les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.). Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

### • Clôtures (hors clôtures agricoles et forestières) - aménagement des abords

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

La clôture peut être constituée par :

- soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé),
- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.
- soit une grille ou un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé) sur poteaux métalliques de même couleur ou bois ; doublé ou non d'une haie vive.
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La clôture de couleur vive est interdite.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte

Les prescriptions concernant la mise en œuvre des clôtures au sein des corridors écologiques précisées dans l'OAP transversale sur les continuités écologiques doivent être prises en compte.

### • Espaces libres, plantations

Plantations

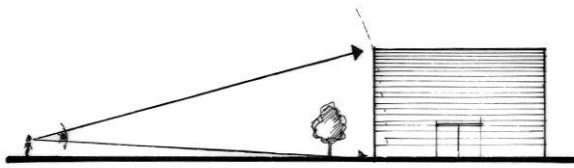
Les arbres existants, de bonne qualité arbustive et en particulier les noyers isolés, doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

Dans tous les cas, ils seront remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

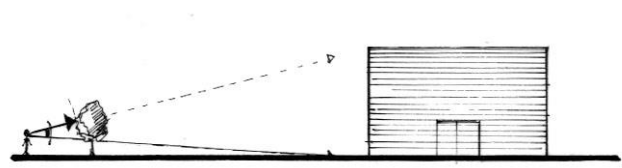
Pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement, des formations végétales doivent être plantées

Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration

visuelle soit réelle.



Intégration visuelle minimaliste



Intégration visuelle optimale

Dans la zone A : un registre de haies bocagères et de petits bois est conseillé.

Le long des fossés définis comme cours d'eau fixe et temporaire, une bande enherbée de 5m de large doit être préservée.

# **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



# CHAPITRE 12

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et/ou forestière qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont définies dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

**Ner : secteur dédié à l'accueil de parc photovoltaïque**

**NL: secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) correspondant à des activités d'hébergement touristique – secteur de Longue Plaine - et secteur naturel autorisant les aménagements sportifs - secteur nord bourg.**

**Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :**

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des anciens bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ▪ Dispositions générales au sein de la zone N

**Sont admises en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

**Sont admises sous conditions dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site, et de leur compatibilité avec l'environnement**

1/ L'extension de l'activité agricole par construction nouvelle si nécessaire à la condition de respecter une distance maximale de 50m des autres bâtiments de l'activité existante

2/ L'aménagement, l'extension, la surélévation ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, à

l'hébergement, à l'activité de loisirs, ou à l'activité tertiaire. Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée. Les conditions d'application de la règle sont les suivantes :

- La surface au sol du bâtiment à aménager doit être supérieure à 50m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent document ;
- L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière

3/ Les annexes à raison d'une unité (hors piscine) et abris de jardin d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 30m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou forestière. Le changement de destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m<sup>2</sup>. Si cette dernière est inférieure à 80m<sup>2</sup>, le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
  - L'extension éventuelle ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du présent document dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

5/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

6/ La reconstruction des biens sinistrés, conforme au présent règlement.

7/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

8/ Les piscines, couvertes ou non d'une superficie maximum de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être située à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.

9/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole ou aux bâtiments autorisés dans la zone

10/ Les bâtiments et équipements nécessaires aux activités forestières

11/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

▪ **Dispositions générales au sein de la zone NL**

**Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :**

1/ Les constructions et aménagements liés à de l'hébergement touristique, et les activités qui y sont liées

2/ Les aménagements liés aux activités sportives

3/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

4/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

▪ **Dispositions générales au sein du secteur Ner :**

**Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :**

1/ Les constructions et les installations nécessaires à la mise en place de parc photovoltaïque, ainsi que les occupations du sol destinés à l'accompagnement de ces installations et les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif compatible avec le caractère de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone.

3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

## ❖ **Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Hauteur des constructions**

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser pour les toitures à pentes une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

Elles devront respecter une hauteur maximum de 6m maximum par rapport au terrain naturel pour les toitures terrasses.

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ou forestière ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole / forestière.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

### **Conditions d'implantation**

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

Au sein du secteur Ner, les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

De plus, les constructions et les installations sont implantées avec un recul minimum de 30 mètres depuis l'axe de l'A10.

- **implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Au sein du secteur Ner, toute construction nouvelle et installation doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Exceptions : Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter la règle définie précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Ainsi, la pierre naturelle du tuffeau ou similaire ponctuera et soulignera l'aspect esthétique des constructions.

L'échelle architecturale, l'unité d'aspect et l'arrangement des niveaux des rez-de-chaussée avec le bâti existant seront recherchés.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup>

- ✓ **Pentes de toitures :**

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et les versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et être réalisés suivant les règles de l'art.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles auront une pente supérieure à 40°.

Il est fait exception à cette règle pour les annexes, appentis, abris de jardin, vérandas, tous bâtiments agricoles, économiques et les équipements publics et d'intérêt public.

- ✓ **Couverture et ouverture des toitures**

Les matériaux de couverture pour toutes les constructions à usage d'habitation et les annexes sont l'ardoise naturelle ou artificielle, ainsi que la tuile plate.

L'ardoise naturelle ou artificielle sera rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite.

L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.

La tuile plate (environ 60 à 70 tuiles au m<sup>2</sup>) sera de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.

La modification des toitures ou couvertures des constructions existantes devra se faire en ardoise ou en tuile plate suivant les prescriptions ci-dessus énoncées.

La fenêtre de toit est considérée comme un accessoire d'un usage limité en nombre et en surface.

Les matériaux pour les toitures des bâtiments agricoles ou économiques sont les suivants :

- L'ardoise naturelle ou artificielle rectangulaire (environ 30 à 40 ardoises au m<sup>2</sup>). La pose losangée est interdite.
- L'ardoise artificielle sera de couleur ardoise et pour en garantir son aspect dans la durée, elle sera teintée dans la masse.
- La tuile plate (environ 40 à 50 tuiles au m<sup>2</sup>) de teinte ocre rouge et d'aspect vieilli.
- La tôle métallique traitée en surface afin d'éliminer les effets de brillance et de couleur ardoise.
- La tôle fibro-ondulée mat, teintée dans la masse, de couleur ardoise.

#### ✓ **Lucarnes**

Les lucarnes sont par leur proportion, leur nombre et leur aspect en harmonie avec les toitures environnantes.

Le style sera traditionnel local à deux pentes ou «Capucine ».

Les ouvertures réalisées ont la forme de rectangles plus hauts que larges, et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

La pente des lucarnes devra être comprise entre 35 et 45°.

#### • **Façades**

##### ✓ **Aspect**

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

### ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes

Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles de l'extérieur par une pose à l'intérieur du linteau ou demi-linteau ; à défaut ils seront soit dissimulés par un lambrequin, soit enduits.

#### • Clôtures (hors clôtures agricoles et forestières) - aménagement des abords

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités rurales et agricoles.

La clôture peut être constituée par :

- soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé),
- soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage, d'une grille ou d'un grillage ou doublé d'une haie.
- soit une grille ou un grillage de couleur neutre (noir, gris ou vert foncé) sur poteaux métalliques de même couleur ou bois ; doublé ou non d'une haie vive.
- soit des panneaux en bois,
- soit des panneaux grillagés intégrant des lames occultantes en bois.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

La clôture de couleur vive est interdite.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte

Au sein du secteur Ner, les clôtures sont limitées à 2.00 mètres maximum sauf justifications liées à la sécurité. La clôture sera obligatoirement de type « grillage » de couleur foncée identique aux poteaux, doublée ou non par une haie champêtre.

Les prescriptions concernant la mise en œuvre des clôtures au sein des corridors écologiques précisées dans l'OAP transversale sur les continuités écologiques doivent être prises en compte.

- **Espaces libres, plantations**

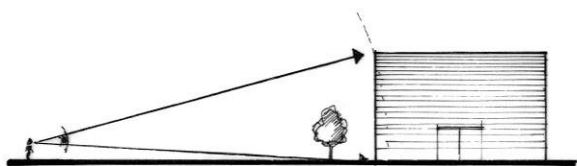
#### Plantations

Les arbres existants, de bonne qualité arbustive et en particulier les noyers isolés, doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

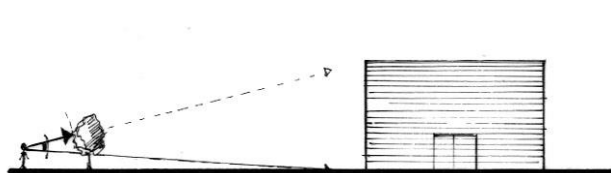
Dans tous les cas, ils seront remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

Pour permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement, des formations végétales doivent être plantées

Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration visuelle soit réelle.



Intégration visuelle minimaliste



Intégration visuelle optimale