

SAINTE-GEMME

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



ELABORATION DE LA REVISION

Arrêté le :

1^{er} Août 2022

Approuvé le :

Exécutoire le :

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 2 Août 2022

Le Maire,
Jean-Claude CLERGUE

Règlement et ses annexes

5

TITRE 1 : Préambule.....	3
1. Modalités d'application du présent règlement et des autres réglementations	3
2. Modalités de lecture du règlement.....	4
TITRE 2 : Protection du patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble du territoire.....	12
TITRE 3 : Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire	15
TITRE 4 : Prescriptions applicables à la zone urbaine	22
Secteur U	22
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	22
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	23
Section 3 : Equipements et réseaux.....	30
Secteur Ux.....	31
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	31
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	32
Section 3 : Equipements et réseaux.....	36
TITRE 5 : Prescriptions applicables à la zone à urbaniser	37
Secteur 1AU.....	37
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	37
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	38
Section 3 : Equipements et réseaux.....	45
TITRE 6 : Prescriptions applicables à la zone agricole secteurs A, Ae, At, et Ax.....	46
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	46
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	48
Section 3 : Equipements et réseaux.....	57
TITRE 7 : Prescriptions applicables à la zone naturelle Secteurs N et Nt	58
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	58
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	60
Section 3 : Equipements et réseaux.....	68
TITRE 8 : Annexes ayant une portée réglementaire.....	69
TITRE 9 : Annexes informatives au règlement	70

TITRE 1 : Préambule

NB : Le présent préambule sert à l'interprétation du règlement, l'ensemble de ces éléments sont indissociables.

1. Modalités d'application du présent règlement et des autres réglementations

1.1. Portée du règlement et des autres dispositions

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Commune de Sainte-Gemme.

Il fixe les conditions d'utilisation et d'occupation des sols, sous réserve des dispositions s'appliquant au-delà ce règlement, dont :

- Les articles du Code de l'urbanisme comprenant les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique telles qu'annexées au présent PLU et notamment le Plan de Prévention des Risques Inondations du Cérou.
En matière de risques, notamment d'inondation, le règlement graphique comporte également des données informatives.
- Les articles du Code du Patrimoine relatifs aux fouilles, aux découvertes fortuites et aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Les articles du Code rural et de la pêche maritime, notamment concernant les périmètres de protection sanitaire liés à l'activité agricole.
- Les législations encadrant la réalisation de projets d'aménagements ou de constructions, notamment la loi n°93-24 sur la protection et la mise en valeur des paysages et la loi n°92-3 sur l'eau.

1.2. Adaptations mineures de certaines règles et dérogations

En application du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles peuvent également faire l'objet d'autres dérogations limitativement prévues par le même Code.

Les exigences liées à l'application du Plan de Prévention des Risques (PPR) peuvent permettre une application alternative des présentes prescriptions. Ces adaptations devront être appréciées selon des impératifs de sécurité, et s'inscrire dans le cadre des prescriptions des PPR.

2. Modalités de lecture du règlement

2.1. Lexique

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

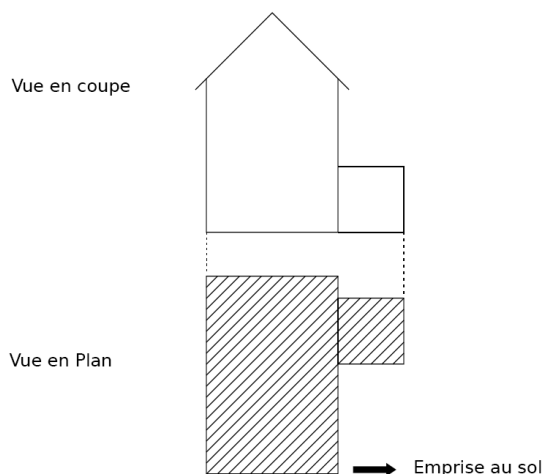
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

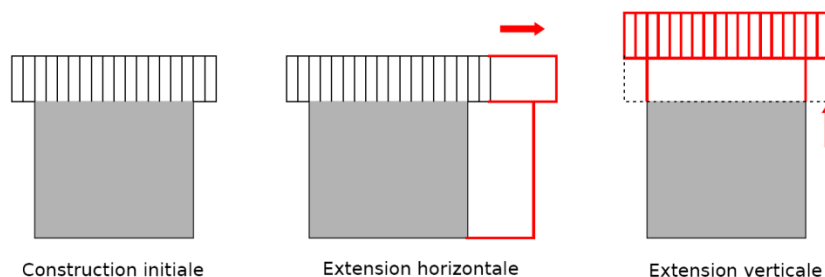
Emprise au sol

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



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Façade

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

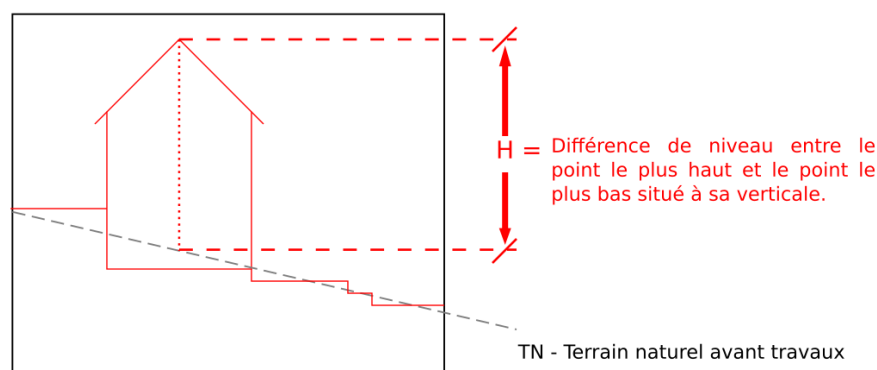
Gabarit

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

Hauteur

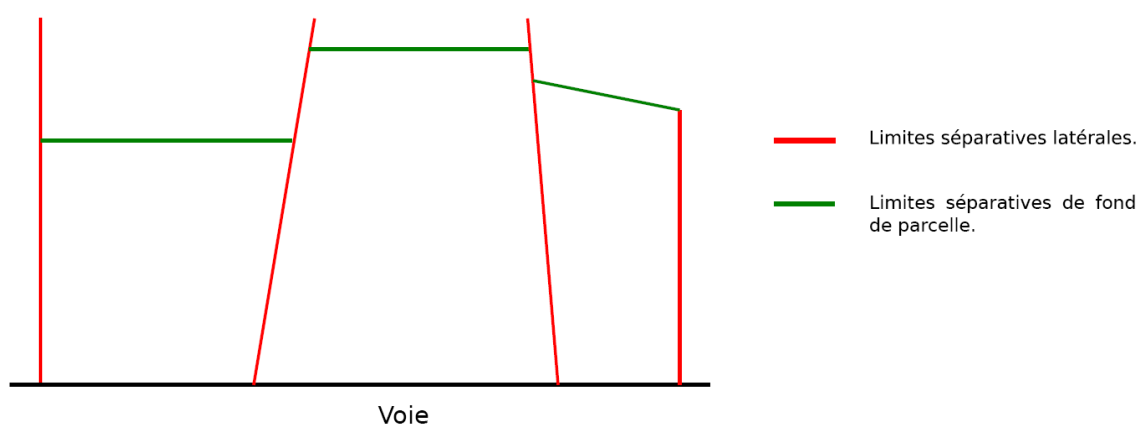
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond

au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives

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



Local accessoire

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

Voie ou emprise publique

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

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

2.2. Définitions des destinations et sous-destinations

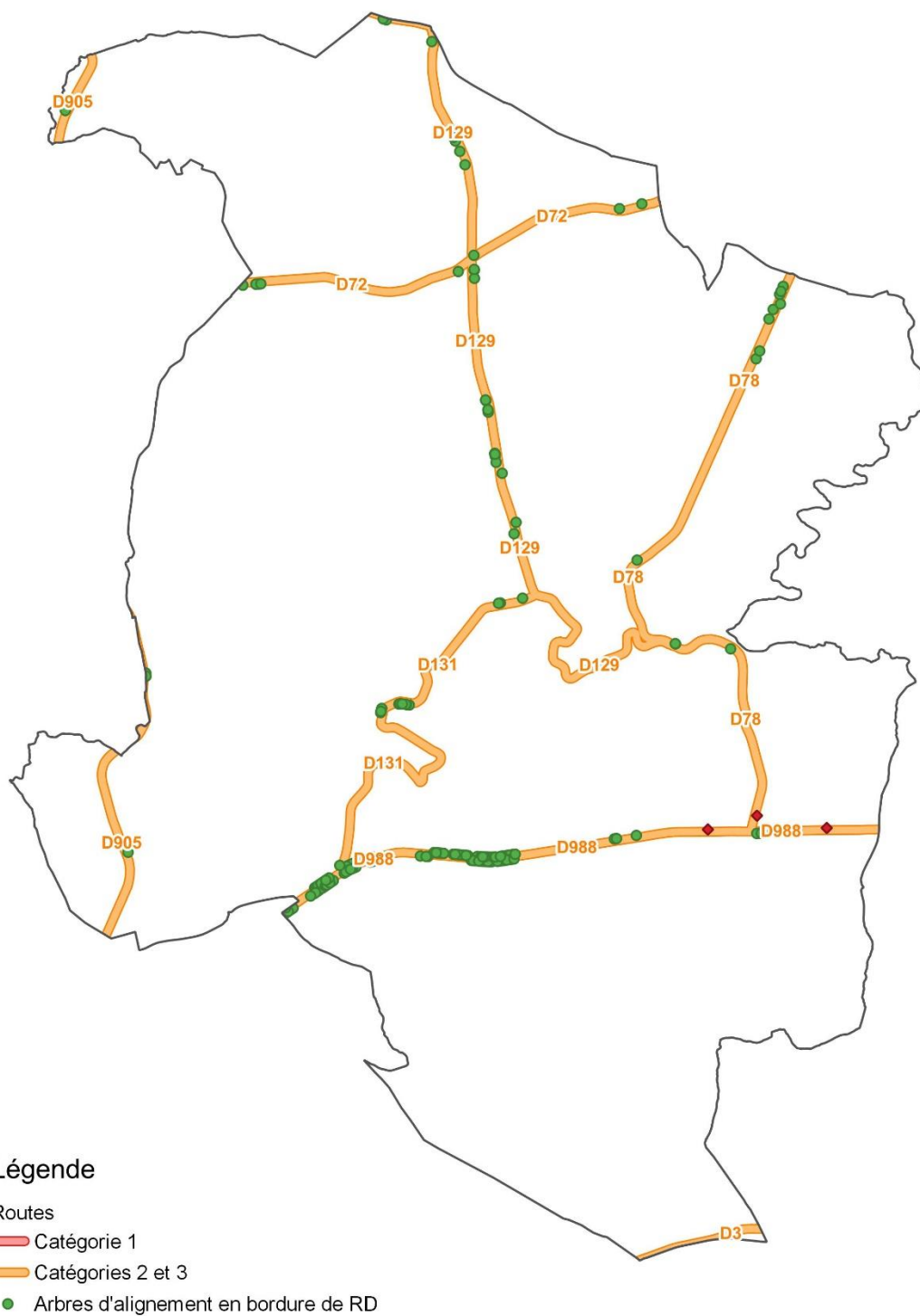
Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales

	destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination

		comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

2.3. Classification des routes départementales



TITRE 2 : Protection du patrimoine bâti et paysager sur l'ensemble du territoire

Article 1 : Règles relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

(Cf. Annexe réglementaire n° 5.1 au règlement: Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 du règlement)

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié sur le règlement graphique en application du précédent article doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien des réseaux électriques aériens par les gestionnaires des réseaux.

Article 1.1 : Traitement des haies identifiées

Le traitement des haies identifiées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci.

La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet.

En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilitées d'accès ou de carrefour.

En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée. Pour les haies à enjeu fort, une haie d'au moins 1,5 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière. Pour les haies à enjeu faible ou modéré, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

Pour les replantations, les essences exogènes sont interdites. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. De même, les haies à planter seront, de préférence, mixtes et composées de sujets arbustifs et arborés (cf : Annexe informative N°5.4 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations)

Article 1.2 : Règles relatives aux arbres remarquables

Sauf nécessité liée à la sécurité, tout abattage est interdit.

En cas d'impossibilité de préservation des arbres remarquables, toute suppression devra être compensée, à hauteur de 2 nouveaux arbres.

Pour les replantations, les essences exogènes sont interdites. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Article 1.3 : Règles relatives aux ensembles boisés

Le traitement des ensembles boisés identifiés dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci.

La traversée des ensembles boisés par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à l'ensemble boisé soit modérée et justifiée par le projet.

En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilités d'accès ou de carrefour.

En cas d'impossibilité de préservation des ensembles boisés, toute suppression devra être compensée, par une plantation d'une emprise équivalente, sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

Pour les replantations, les essences exogènes sont interdites. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Article 1.4 : Les murets en pierre sèche

Les murets en pierre sèche doivent être préservés, ou restaurés à l'identique.

En cas d'impossibilité de maintien, le muret en pierre sèche devra être déplacé sur un linéaire identique.

La traversée des murets en pierre sèche par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte au muret soit modérée et justifiée par le projet.

Article 1.5 : Zones humides

Ne pourront être autorisés que des aménagements ayant pour objectif la découverte pédagogique, touristique ou scientifique.

A proximité des zones humides et tourbières identifiées, une attention sera portée à la protection de leur bassin d'alimentation respectif qu'il soit identifié ou non.

Pour toutes les zones humides, y compris celles non identifiées au titre du L151-23 du CU, la réglementation en vigueur s'applique.

TITRE 3 : Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire

Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de mutualiser les accès à partir de la voie publique. Ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

La desserte ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. 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.

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les principes établis devront être respectés.

Article 2 : Stationnement

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

Le stationnement ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des usagers, notamment hors agglomérations. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des stationnements, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contraintes supplémentaires prescrites par le présent règlement, les places de stationnement devront répondre aux besoins de l'occupation et de l'utilisation du sol (usage résidentiel, livraison commerciale, accueil ponctuel d'usagers, etc).

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'au moins une place de stationnement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Les aires de stationnement devront également participer à la qualité paysagère de l'espace, notamment par la création ou le maintien de végétations, ou la non imperméabilisation.

Pour les immeubles d'habitations collectives ou de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur. Est entendu comme stationnement pour vélos un espace réservé et sécurisé, sur le parc de stationnement ou dans l'immeuble. Il doit être en adéquation avec les besoins de l'immeuble.

Article 3 : Desserte par les réseaux

Article 3.1. Réseaux d'eaux

Les réseaux d'eau potable :

Toute nouvelle construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, pourra être autorisée une alimentation individuelle (ex : sources, puits ou forages privés), conformément à la réglementation en vigueur.

Les réseaux d'eaux pluviales :

La récupération et le stockage des eaux pluviales sont autorisés et encouragés pour un usage domestique, hors consommation alimentaire. Ces dispositifs seront de préférence enterrés ou feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité.

En outre, l'infiltration et la rétention des eaux pluviales seront favorisées sur l'unité foncière ou à l'échelle du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble ; l'imperméabilisation des sols sera donc limitée. Seront privilégiés des ouvrages de rétention à double usage (jardin, terrain de jeux, stationnement) et/ou faisant l'objet d'une intégration de qualité dans le projet (ex : noues paysagées).

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans tout dispositif de gestion des eaux pluviales, s'il existe. Les eaux pluviales provenant des secteurs aménagés doivent être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public.

Les réseaux d'eaux usées :

Le rejet direct des eaux usées dans le milieu naturel, ou leur rejet en sortie de fosses toutes eaux ou de fosses septiques est interdit. Les rejets d'eaux usées, même traitées, est interdit dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle profonde.

Conformément à la réglementation en vigueur, toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve :

- que les installations soient conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes.
- que les installations soient conformes à la réglementation en vigueur, ou le cas échéant, respectent les prescriptions et préconisations du règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).
- que les installations soient adaptées au type d'usage et aux contraintes sanitaires et environnementales, aux exigences à la sensibilité du milieu, aux caractéristiques du terrain et à l'immeuble desservi.
- que les installations permettent un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

Article 3.2. Autres réseaux

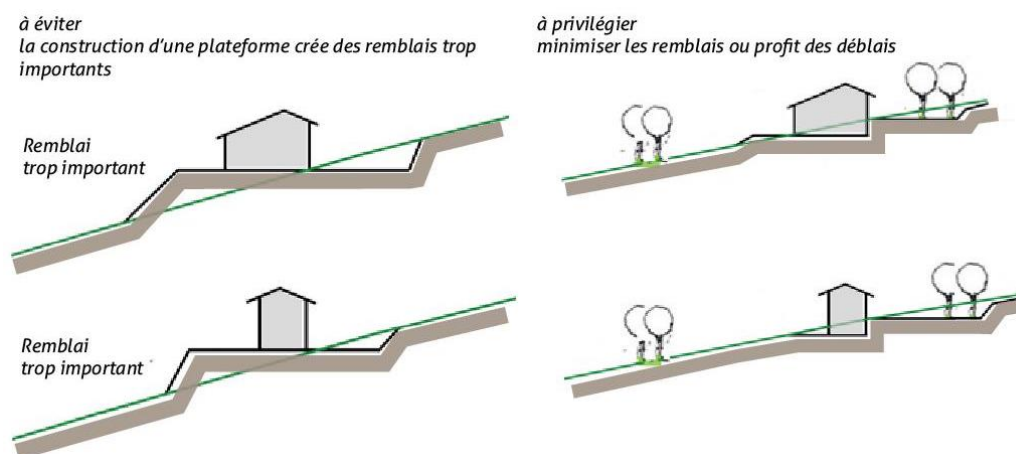
La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux publics et privés câblés seront de préférence enterrés.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Article 4 : Affouillements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de remblais au profit des déblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.



La tenue des remblais et déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui devront s'intégrer à l'environnement en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses ou cheminements.

Sauf nécessité technique, les enrochements seront évités. Dans les cas où la mise en œuvre d'un enrochement s'avèrerait nécessaire, il s'agira de prévoir son intégration paysagère, passant notamment par sa végétalisation.

Le stationnement sera, de préférence, assuré au niveau de la voie.

Article 5 : Eco-conception

La construction doit prendre en compte les contraintes environnementales : rétention des eaux de pluie, climat, tenue des sols, etc.

L'orientation des bâtiments devra être optimisée pour tirer tous les bénéfices des apports solaires et pour protéger des vents froids.

Tout dispositif d'utilisation d'énergie renouvelable pourra être intégré aux projets de nouvelles constructions ou ajoutés sur l'existant, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère adaptée. Il est préconisé d'installer les dispositifs solaires ou photovoltaïques en toiture. A défaut, les dispositifs non intégrés directement

à la construction devront être en adéquation avec les besoins liés à l'occupation du sol, et faire l'objet d'une intégration paysagère adaptée.

Est préconisée l'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, par exemple le bois, permettant notamment de rationaliser la consommation énergétique.

Dans tout projet, des solutions devront être recherchées pour limiter la consommation d'eau potable. Les dispositifs retenus seront de préférence enterrés, dissimulés ou intégrés au volume bâti. (cf supra : Article 3.1 Réseaux d'eau / réseaux d'eaux pluviales)



Article 6 : Accessibilité du bâti

Des dérogations aux prescriptions régissant la conception du bâtiment (implantation, hauteur, etc) pourront être accordées pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et l'installation de dispositifs adaptés.

Article 7 : Reconstruction à l'identique après sinistre

Conformément au Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques, le cas échéant.

En cas de reconstruction non identique, les prescriptions du règlement sont applicables.

Article 8 : Restauration de bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 9 : Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Article 9.1. Dispositions générales

Sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone concernée par le projet,
- de ne pas nuire à la protection des espaces à forts enjeux naturels ou paysagers,
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,

les constructions et installations entrant dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » et les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs sont autorisées sur l'ensemble du territoire ; il en va de même des affouillements et exhaussements leur étant nécessaires.

Si les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, les prescriptions du présent règlement peuvent être adaptées pour la réalisation dudit projet.

Article 9.2. Dispositions particulières concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB

Conformément à la Servitude d'Utilité Publique I4, les ouvrages de Transport d'Electricité HTB sont admis, y compris les constructions et installations liées, et peuvent être modifiés ou sur-élevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sur l'ensemble du territoire.

Ne s'appliquent pas à ces ouvrages :

- les règles de prospect,
- les règles d'implantation,
- les règles de hauteur.

Article 10 : Les clôtures

Par délibération du conseil municipal, la Commune de Sainte-Gemme a décidé de soumettre les clôtures (hors clôtures agricoles) à déclaration préalable.

TITRE 4 : Prescriptions applicables à la zone urbaine

La zone urbaine se décline en 2 secteurs :

- Le **secteur U** correspond aux parties déjà urbanisées des principaux villages et hameaux de la commune. Ces espaces sont destinés aux constructions à vocation principale d'habitat, mais peuvent également permettre les activités compatibles avec le voisinage des habitations (commerces, services, équipements, entrepôts d'artisans, etc.), afin de permettre la mixité des fonctions.
- Le **secteur Ux** concerne les sites accueillant des activités économiques.

Secteur U

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titres 1 à 3 du présent règlement)

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

Article U1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article U 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les nouvelles constructions et changements de destination entrant dans la destination « Exploitation agricole et forestière »,
- Les nouvelles constructions et changements de destination entrant dans la sous-destination « Entrepôt »,
- Les aménagements en vue de la création ou de l'extension de dépôts de véhicules et garages collectifs de résidences mobiles de loisirs et caravanes,
- Les aménagements en vue de la création ou de l'extension de terrains de campings, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances, d'aires pour résidences mobiles de loisirs et caravanes,
- Les aménagements liés à l'exploitation du sol et du sous-sol.

Article U 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions de ne pas être incompatibles avec le voisinage des zones habitées et de ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole :

- Les nouvelles constructions et changements de destination, les installations et aménagements :
 - non mentionnés à l'article U 1.1,
 - ainsi que ceux entrant dans la destination « Commerce et activité de service », sous réserve que la surface de vente n'excède pas 500m² de surface de plancher,
 - entrant dans la sous-destination « Industrie », notamment les activités artisanales (maçon, menuisier, électricien, etc), sous réserve d'une absence de danger grave ou de risques d'insalubrité, et sous réserve que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 500m²,
- L'aménagement, la mise aux normes, l'extension et la création d'annexes au bâti existant.

En secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter les principes établis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- Le changement de destination, l'aménagement, la mise aux normes, la création d'annexes et l'extension du bâti existant sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la mise en œuvre des principes établis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

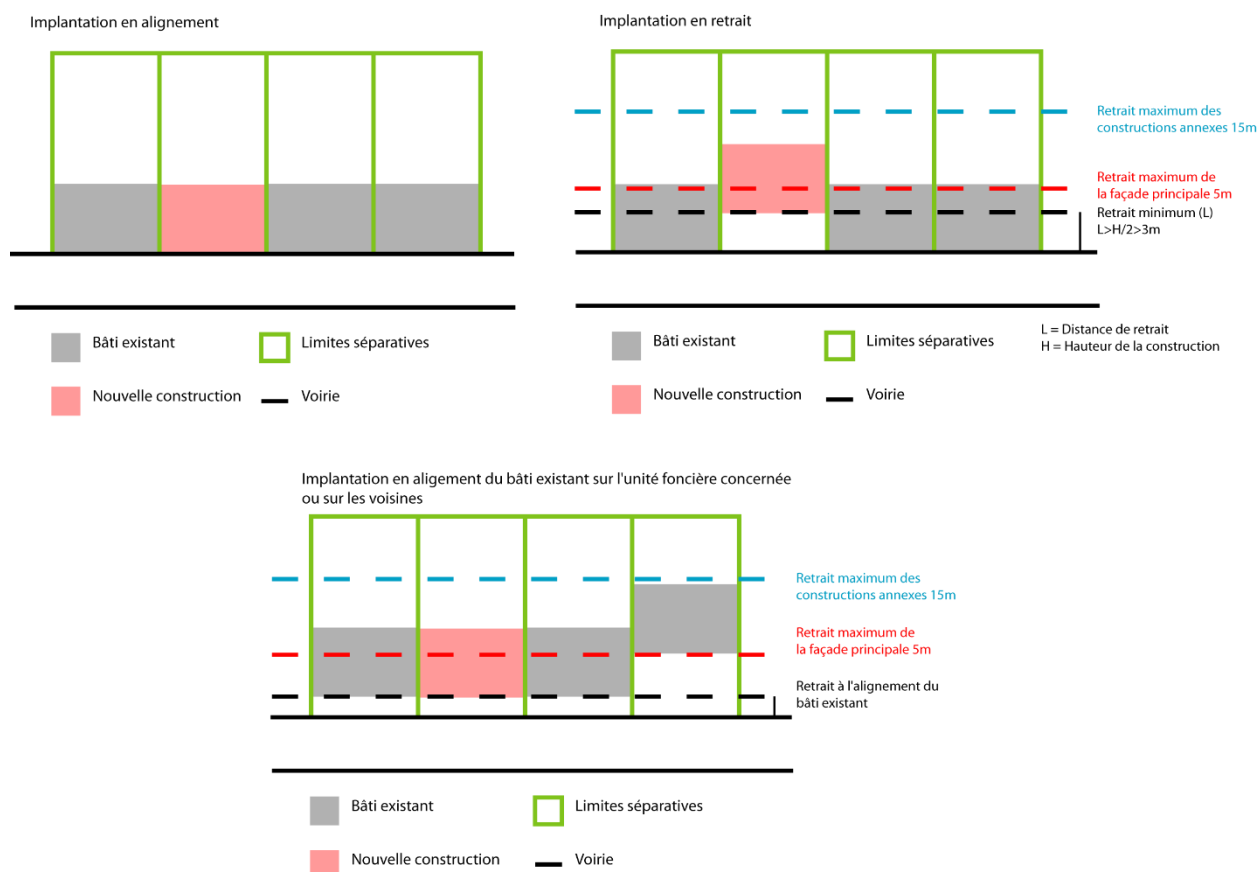
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article U3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article U 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sous réserve d'un retrait de 3 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres), par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.
- Dans tous les cas, la façade principale ne pourra s'implanter à plus de 5 mètres de la limite de l'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue. Ce recul est porté à 15 mètres pour les constructions annexes.



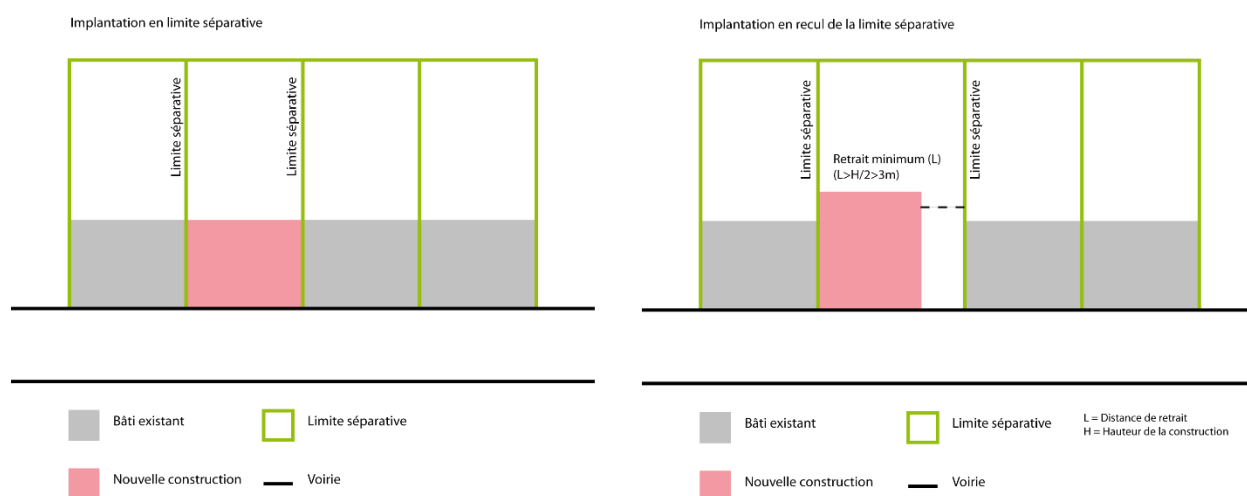
L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article U 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

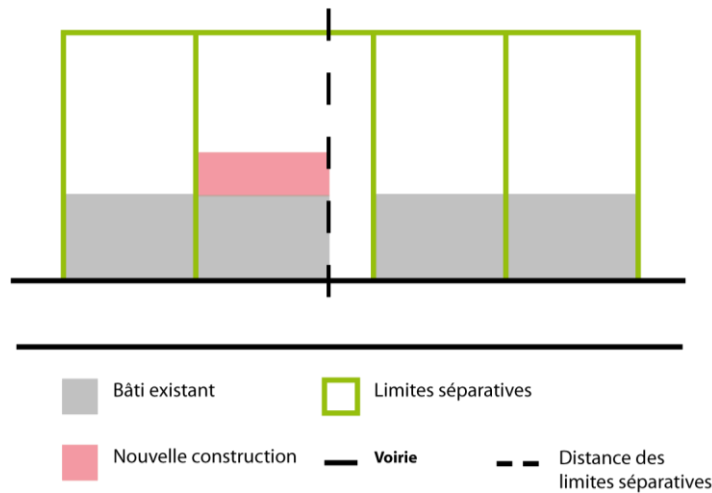


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

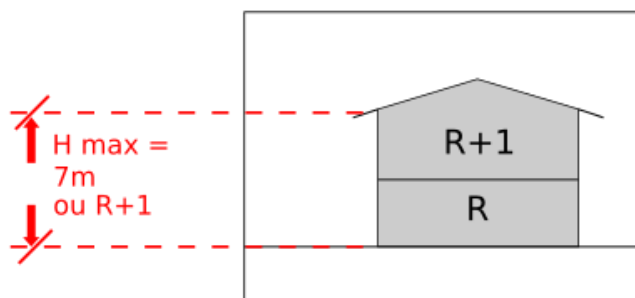
Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : U et N), les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant

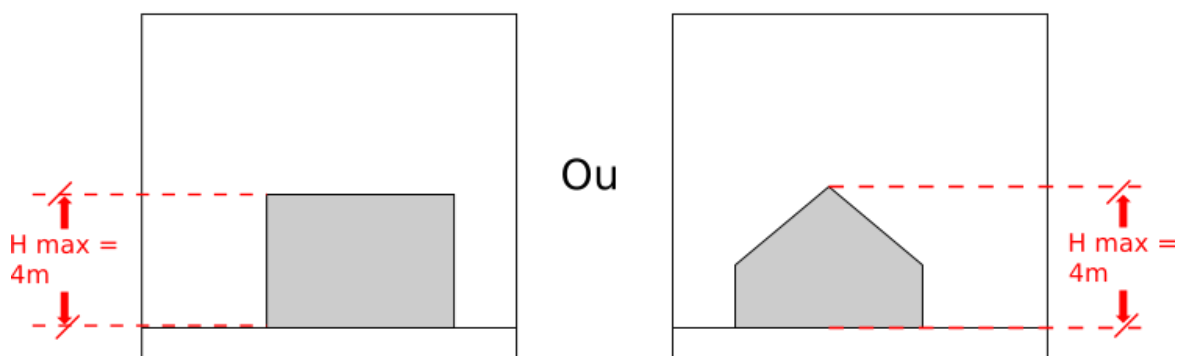


Article U 3.3 : Volumétrie

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et deux niveaux (R+1).



La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.



Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites

constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).

Article U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

Article U 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Si le projet de rénovation ou de réhabilitation conserve le caractère traditionnel du bâti, il devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général du bâtiment, les toitures-terrasses pourront être autorisées.

Les toitures devront être recouvertes d'un matériau s'inscrivant dans le cadre de l'architecture locale, par exemple de tuiles canal ou romanes.

Dans le cas de projets d'extensions, si le projet le justifie, un autre matériau de couverture de teinte similaire à celle des matériaux traditionnels pourra être utilisé.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article U 4.3 : Traitement des clôtures

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.) ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

Les clôtures devront présenter un aspect fini.

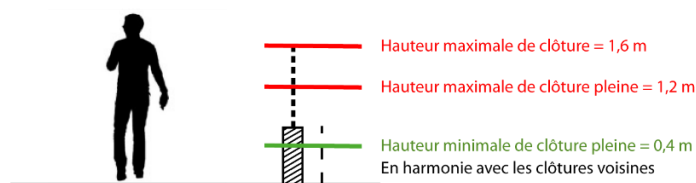
En dehors des secteurs inondables, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0.40m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m, et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.60m : jusqu'à 1.20m en partie pleine, et le solde pourra se composer d'un dispositif à claire-voie.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Clôture avec partie pleine



Article U 4.4 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article U5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tout projet de constructions et aménagements nouveaux est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à 40% du terrain d'assiette du projet, participant à son intégration paysagère et permettant de limiter l'imperméabilisation. L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également poursuivre ce but.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Article U6 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 2)

Les surfaces imperméabilisées seront limitées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...)

Sauf division d'une habitation en plusieurs logements et changements de destination sans création d'emprise au sol supplémentaire, pour chaque nouveau logement seront prévues deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat.

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 3)

Secteur Ux

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titres 1 à 3 du présent règlement)

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

Article Ux 1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article Ux 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations, ainsi que les aménagements sauf :

- ceux autorisés dans les prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titre 3),
- ceux autorisés à l'article Ux 1.2,
- les constructions entrant dans la destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».

Article Ux 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- L'aménagement, les annexes, la mise aux normes et l'extension du bâti existant sont autorisés sous réserve de ne pas entraîner de nuisances supplémentaires à la vocation du secteur et de gêne à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements:
 - sous réserve d'une intégration paysagère limitant leur perception (ex : plantations)
 - à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau (noue paysagée, etc.) ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).
- Les nouvelles constructions et changements de destination entrant dans les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Industrie », ainsi que les installations et aménagements liés à ces mêmes destinations.
- Les aménagements en vue de la création ou de l'extension de dépôts et stockages, couverts ou non, sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un aménagement paysager garantissant leur insertion dans le site, d'être liés à l'activité et compatible avec la nature des sols et les enjeux environnementaux.

Article Ux 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article Ux 3 : Volumétrie et implantation des constructions

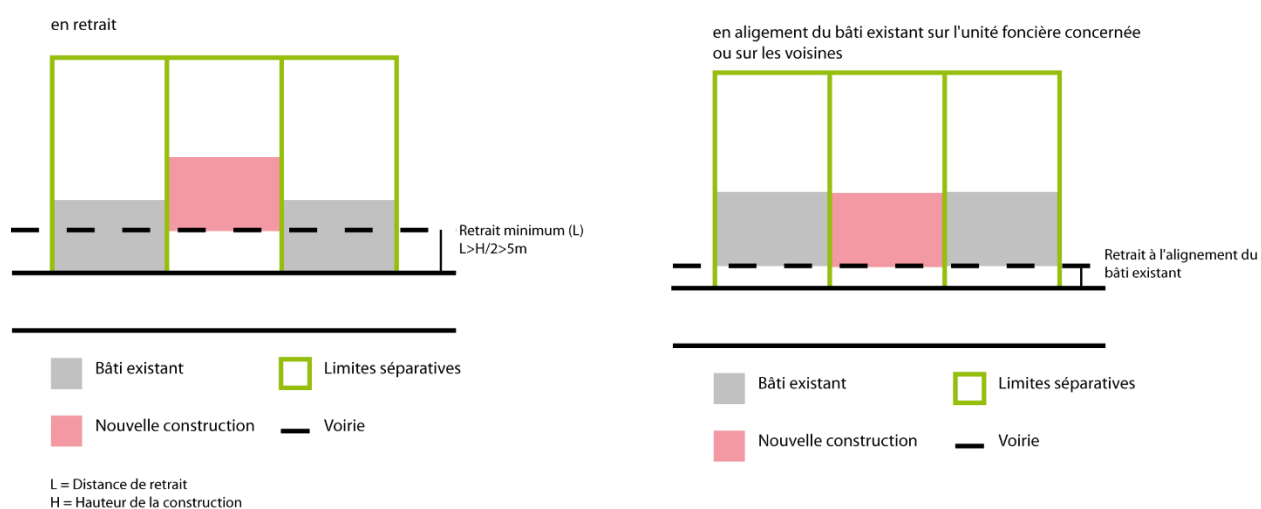
Article Ux 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par principe, les nouvelles constructions, extensions et annexes devront être implantées :

- Ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sous réserve d'un retrait de 5 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 5$ mètres), par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

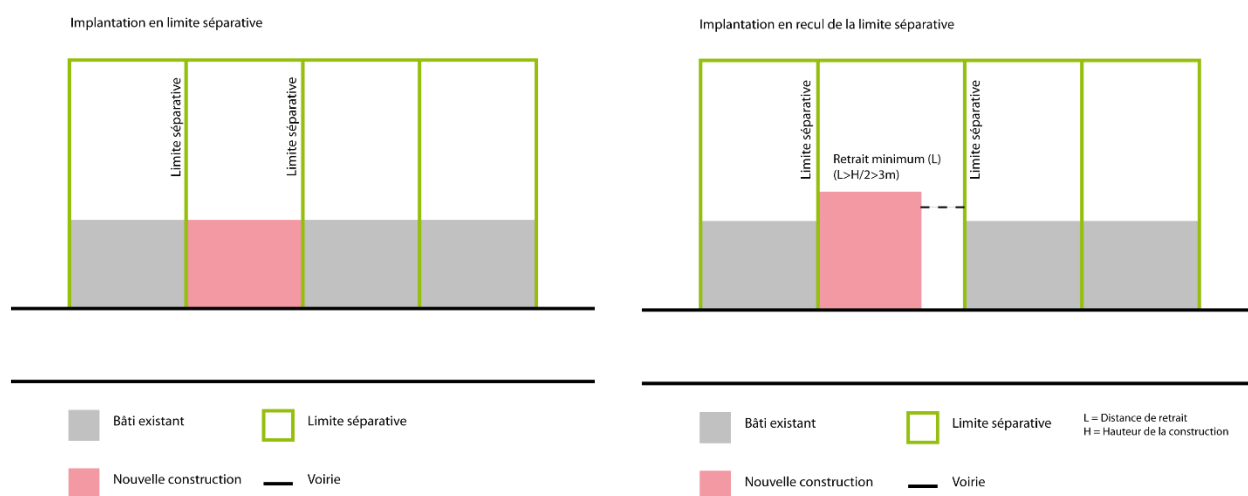
Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.



Article Ux3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

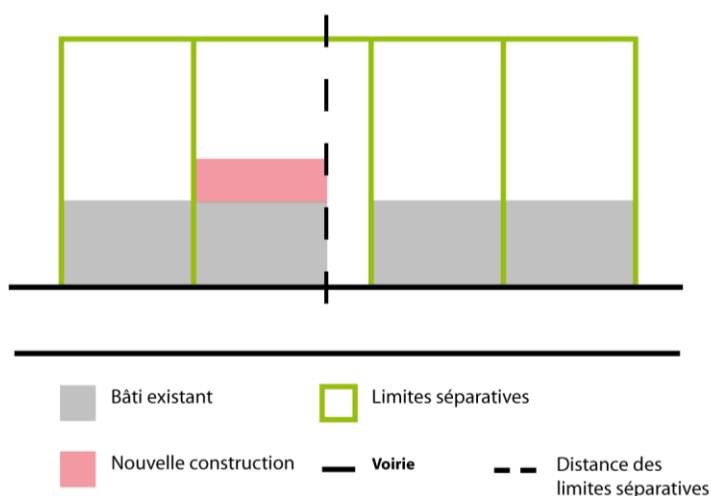
Sous réserve des nécessités techniques toute nouvelle construction, extension, annexe et installation devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives.



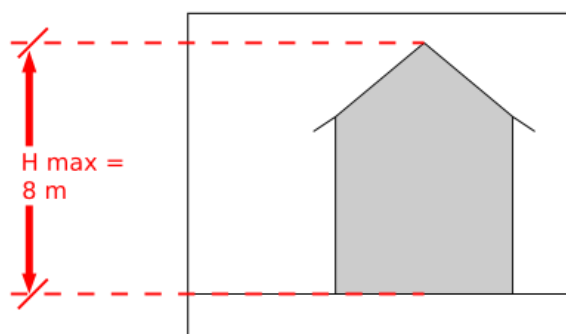
Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Article Ux 3.3 : Volumétrie

La hauteur ne dépassera pas 8 mètres, en tout point de la construction projetée.



Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Article Ux 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Les dispositions suivantes s'appliquent à toute construction projetée sur site.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Les volumes devront rester simples et sans artifice.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

Article Ux 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Les toitures

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Est cependant précisé que les toitures en plaque ondulée « fibrociment » de teinte grise sont autorisées.

Article Ux 4.3 : Traitement des clôtures

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.) ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

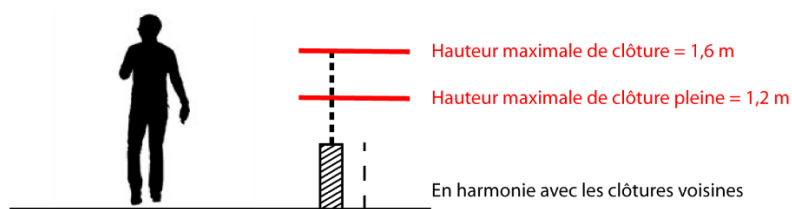
Les clôtures devront présenter un aspect fini.

En dehors des secteurs inondables, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale (mur, grillage) ne devra pas dépasser 1.60m.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Clôture avec partie pleine



Article Ux 4.4 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes et locaux accessoires devront présenter une cohérence de conception avec les constructions principales du site (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Les dépôts et stockages devront avoir un aspect visuel de qualité. Ces aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, ...)

Article Ux 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tout projet est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération, participant à son intégration paysagère et permettant de limiter l'imperméabilisation. L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également poursuivre ce but.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Article Ux 6 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 2)

Les surfaces imperméabilisées seront limitées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 3)

TITRE 5 : Prescriptions applicables à la zone à urbaniser

Secteur 1AU

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titres 1 à 3 du présent règlement)

Le **secteur 1AU** correspond aux secteurs de développement futur des principaux villages de la commune. Ces espaces sont destinés aux constructions à vocation principale d'habitat, mais peuvent également permettre les activités compatibles avec le voisinage des habitations (commerces, services, équipements, entrepôts d'artisans, etc.), afin de permettre la mixité des fonctions. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 1AU 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs 1AU, sont interdits :

- Les nouvelles constructions et changements de destination entrant dans la destination « Exploitation agricole et forestière »,
- Les nouvelles constructions et changements de destination entrant dans la sous-destination « Entrepôt »,
- Les aménagements en vue de la création ou de l'extension de dépôts de véhicules et garages collectifs de résidences mobiles de loisirs et caravanes,
- Les aménagements en vue de la création ou de l'extension de terrains de campings, de parcs résidentiels de loisirs, de villages de vacances, d'aires pour résidences mobiles de loisirs et caravanes,
- Les aménagements liés à l'exploitation du sol et du sous-sol.

Peuvent être autorisés, sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les nouvelles constructions et changements de destination, les installations et aménagements :
 - non mentionnés à l'article 1AU 1.1 ;
 - ainsi que ceux entrant dans la destination « Commerce et activité de service », sous réserve que la surface de vente n'excède pas 500m² de surface de plancher.
 - entrant dans la destination « Industrie », notamment les activités artisanales (maçon, menuisier, électricien, etc), sous réserve d'une absence de danger grave ou de risques d'insalubrité, et sous réserve que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 500m²,
- L'aménagement, la mise aux normes, l'extension et la création d'annexes du bâti existant.

Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

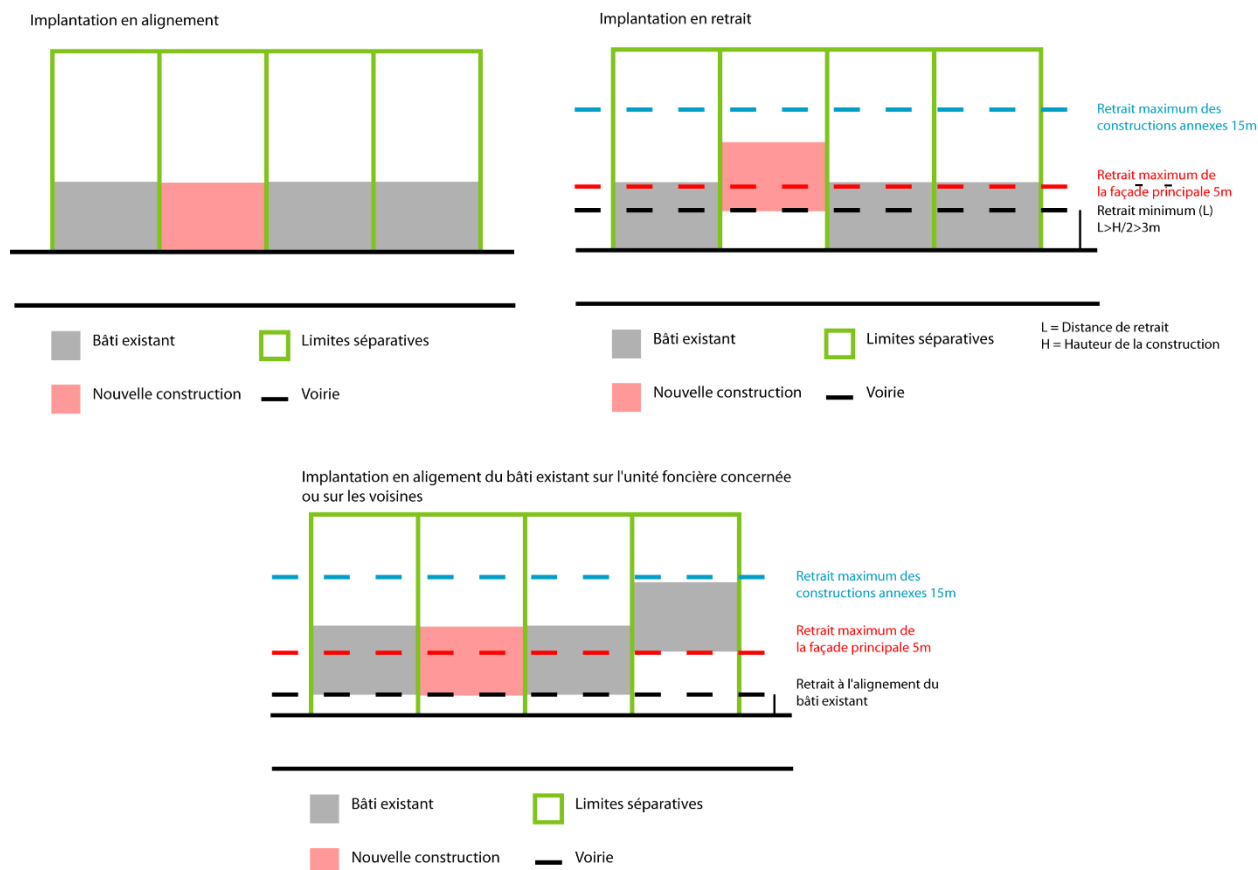
Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sous réserve d'un retrait de 3 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres), par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines.

- Dans tous les cas, la façade principale ne pourra s'implanter à plus de 5 mètres de la limite de l'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue. Ce recul est porté à 15 mètres pour les constructions annexes.



L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

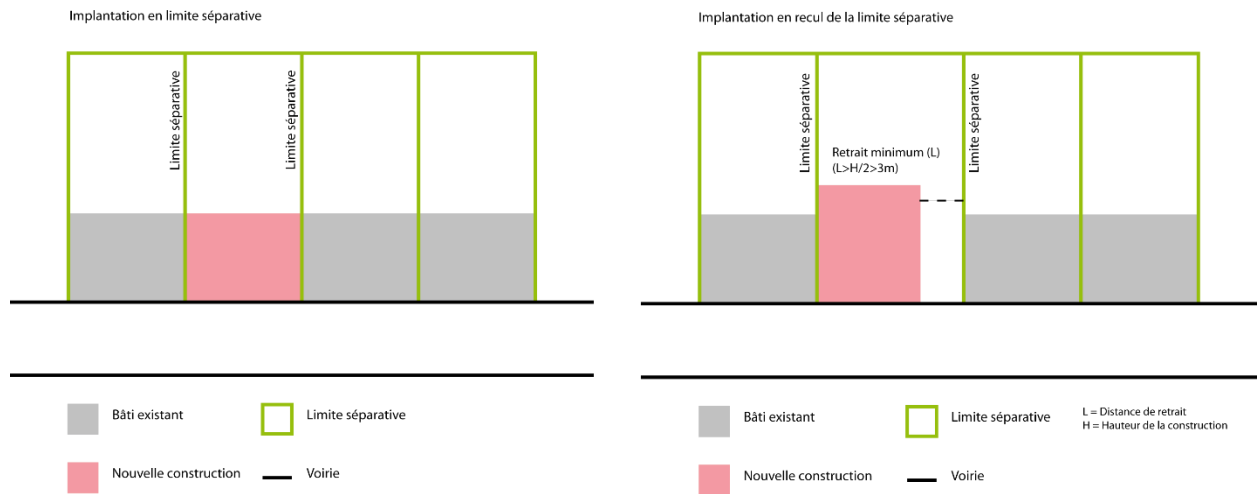
Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article 1AU 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié

de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives

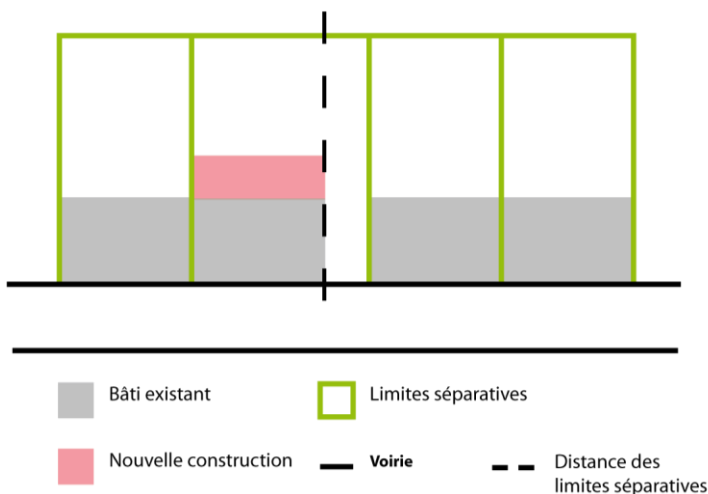


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

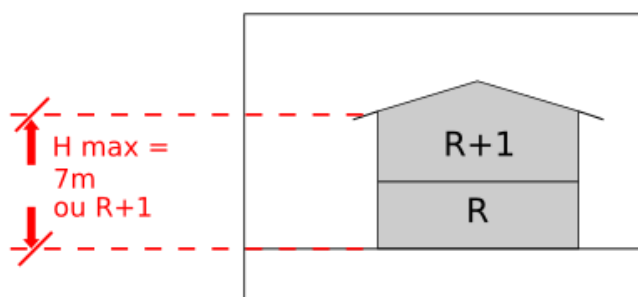
Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : U et N), les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

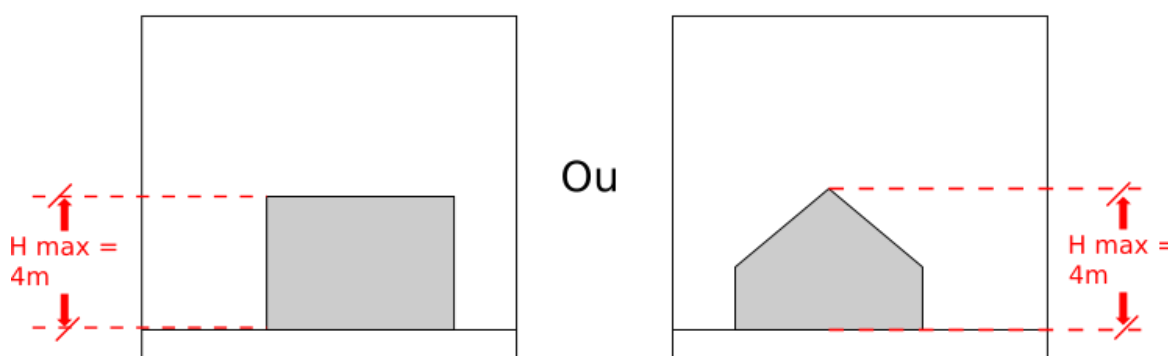
Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et deux niveaux (R+1).



La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.



Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).

Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

Article 1AU 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Si le projet de rénovation ou de réhabilitation conserve le caractère traditionnel du bâti, il devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général du bâtiment, les toitures-terrasses pourront être autorisées.

Les toitures devront être recouvertes d'un matériau s'inscrivant dans le cadre de l'architecture locale, par exemple de tuiles canal ou romanes.

Dans le cas de projets d'extensions, si le projet le justifie, un autre matériau de couverture de teinte similaire à celle des matériaux traditionnels pourra être utilisé.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article 1AU 4.3 : Traitement des clôtures

Le traitement devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.) ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

Les clôtures devront présenter un aspect fini.

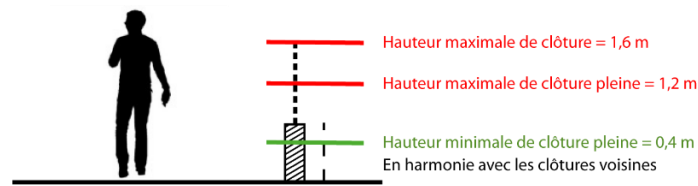
En dehors des secteurs inondables, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0.40m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m, et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.60m : jusqu'à 1.20m en partie pleine, et le solde pourra se composer d'un dispositif à claire-voie.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Clôture avec partie pleine



Article 1AU 4.4 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Tout projet est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à 40% du terrain d'assiette du projet, participant à son intégration paysagère et permettant de limiter l'imperméabilisation. L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également poursuivre ce but.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Article 1AU6 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 2)

Les surfaces imperméabilisées seront limitées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...)

Pour chaque nouveau logement seront prévues deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat.

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 3)

TITRE 6 : Prescriptions applicables à la zone agricole

secteurs A, Ae, At, et Ax

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titres 1 à 3 du présent règlement).

La zone agricole se décline en 4 secteurs :

- La **zone A** correspond à la zone agricole. Ces espaces sont destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le **secteur Ae** est spécifiques aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Le **secteur At** concerne les sites accueillant des centres équestres.
- Le **secteur Ax** englobe les sites d'activités économiques isolées et existantes pour lesquelles une évolution est permise (STECAL)

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

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble des secteurs :

Toutes les constructions et installations, ainsi que les aménagements sauf :

- ceux autorisés dans les prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titre 3),
- ceux autorisés dans l'article A 1.2.

Article A 1.2 : Occupations et utilisations autorisées sous conditions

Pour l'ensemble des secteurs A, At et Ax :

- L'aménagement et la mise aux normes des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère et/ou environnementale du site.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés comme tels pour entrer dans la destination « Habitation » ou dans la sous-destination « Autres hébergements touristiques », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
 - de ne pas augmenter de plus de 100% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50m².
 - de ne pas augmenter de plus de 50% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50m² et 100m².
 - de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).
- L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date du changement de destination.
- Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
 - d'être implantées dans une rayon de 25 mètres autour de la construction principale,
 - de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² par habitation,
 - de ne pas excéder une surface de bassin de 60 m² (hors margelles et terrasses) pour la création d'une piscine.
 - Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau (retenue collinaire, plan d'eau, etc.) ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).

Pour l'ensemble des secteurs A, et At, peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'activité agricole, pastorale, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

Les nouvelles constructions et changement de destination, les extensions et annexes, les installations et aménagements nécessaires à la sous-destination « Exploitation agricole », y compris :

- les coopératives d'utilisations de matériels agricoles,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Sont également autorisés en secteur At,

- les constructions, changements de destination, extensions, annexes, aménagements et installations entrant dans la sous-destination « équipements sportifs », liées à l'activité équestre.

En outre, en secteur Ax :

- Les extensions et les annexes des constructions ou installations existantes entrant dans les destinations « Commerces et activités de service » et « Autres activités du secondaire et du tertiaire » et la sous-destination « Industrie » sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour l'exploitation agricole, forestière ou pastorale, et ne compromettent pas la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

En secteur Ae :

Sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour l'exploitation agricole, forestière ou pastorale, et ne compromettent pas la qualité paysagère et/ou environnementale du site :

- Les nouvelles constructions, entrant dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », ainsi que les extensions, les annexes, aménagements et installations liés à cette destination,
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau (noue paysagère, etc.), ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions*A 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies***Pour l'ensemble des secteurs,**

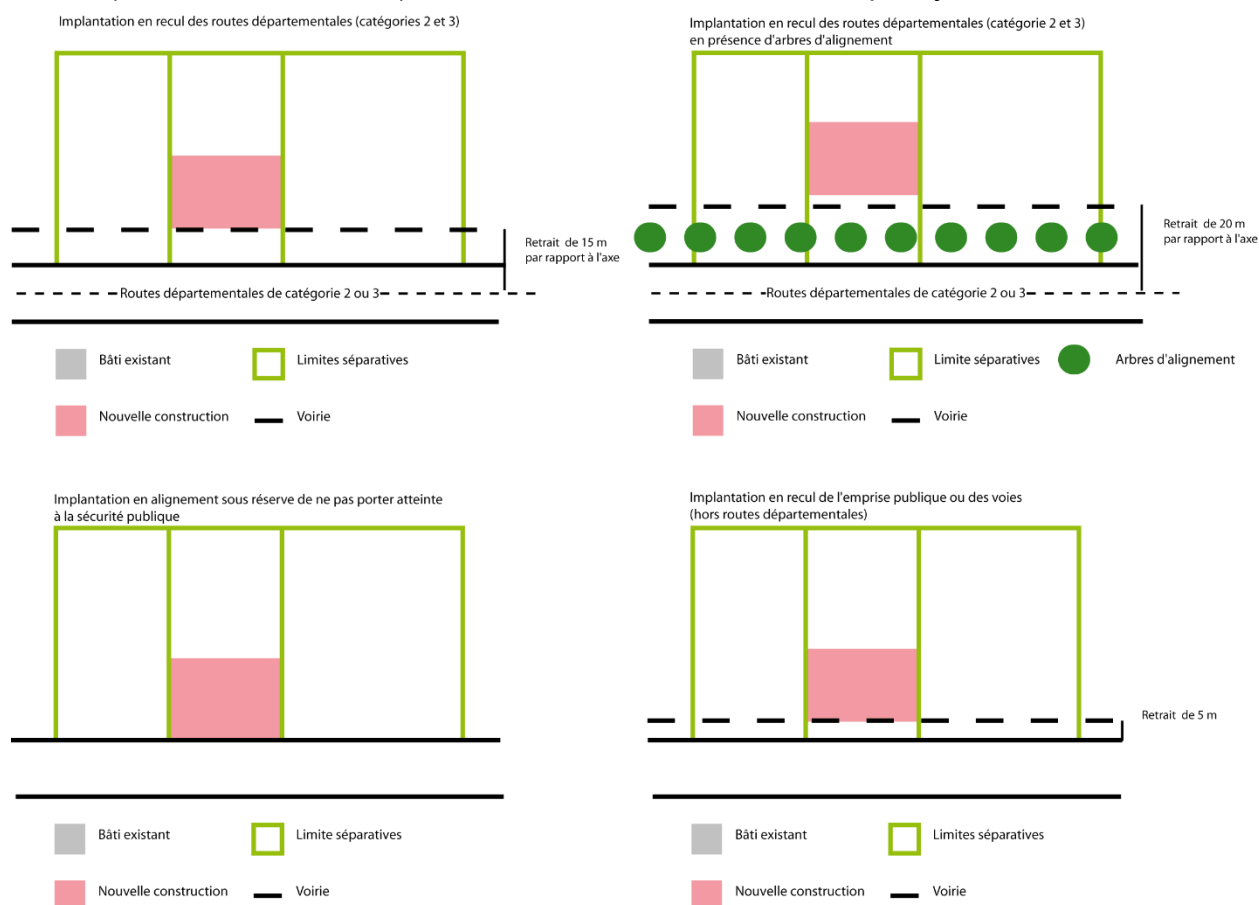
L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

En outre, pour l'ensemble des secteurs, sauf Ae, par principe,

En dehors des parties actuellement urbanisées, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- En retrait minimum de 15 mètres de l'axe des RD de Catégorie 2 ou 3, porté à 20 mètres en présence de plantations en bordure de route,

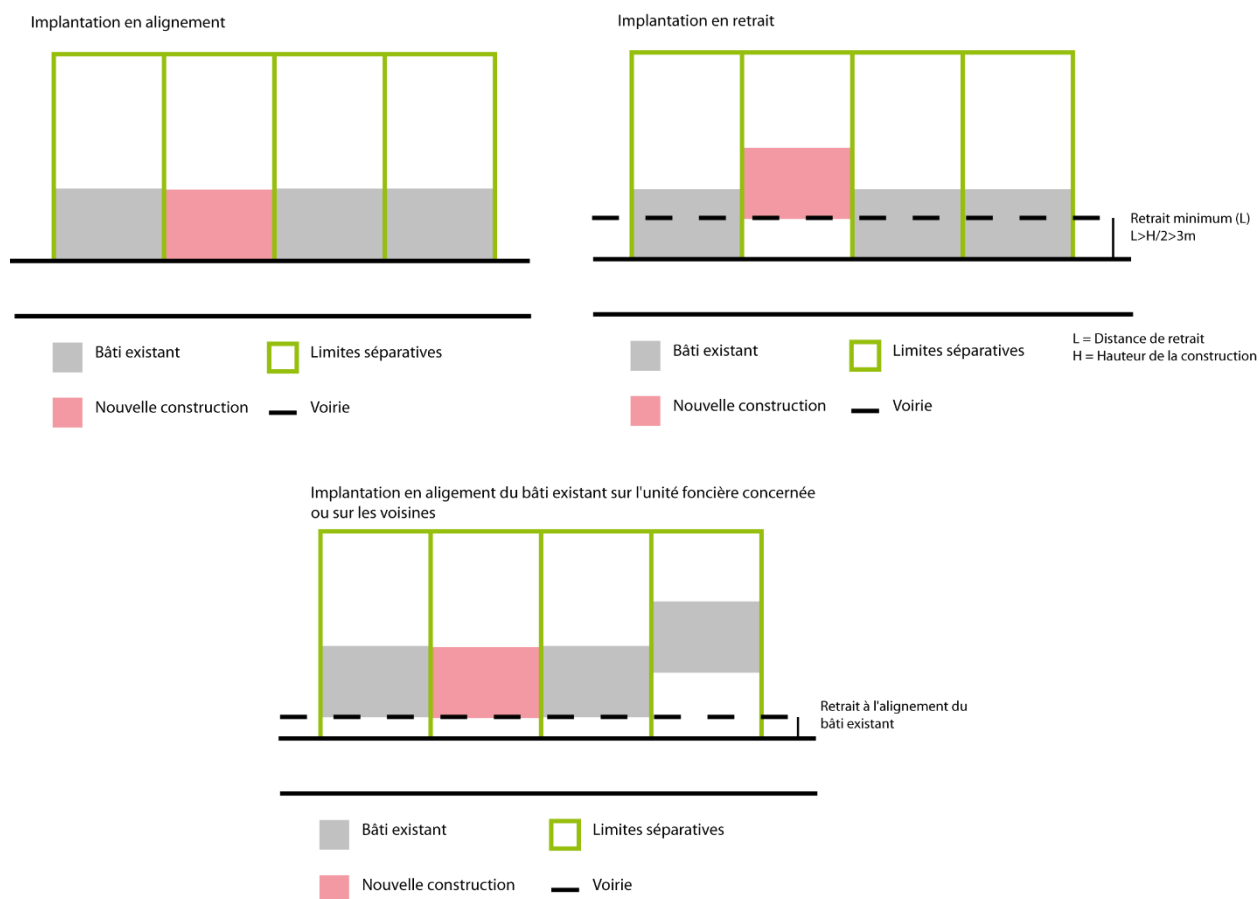
- En alignement ou en retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.



A l'intérieur des parties actuellement urbanisées, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sous réserve d'un retrait de 3 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres), par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue

Par exception, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisines.



L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

A 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

En secteur Ae :

Non réglementé.

Pour l'ensemble des secteurs, sauf Ae,

Toute nouvelle construction, extension, annexe et installation devra être implantée, sauf exigence liée au respect du périmètre de protection sanitaire lié à l'activité agricole :

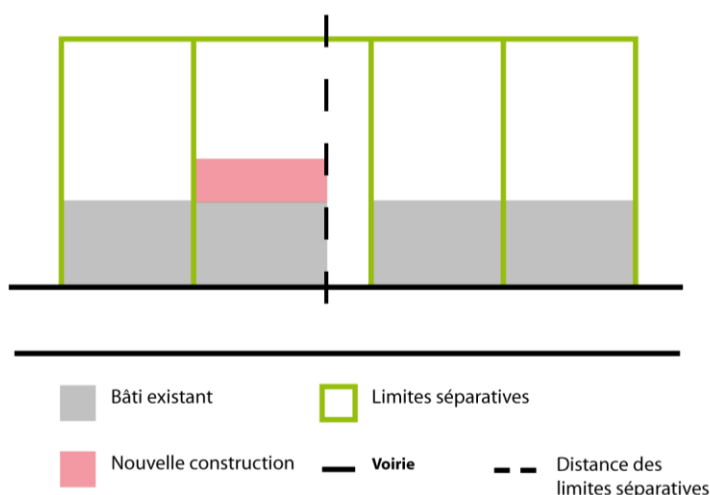
- soit en limite séparative, sauf pour les constructions entrant dans la sous-destination « Exploitation agricole », et si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle ou touristique (ex : U, 1AU, Nt, etc).

- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives.



Les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

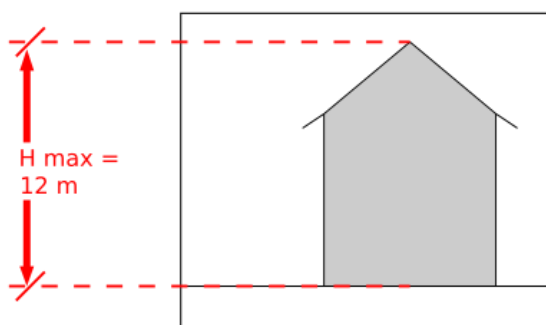
Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : U et N), les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Constructions entrant dans les destinations « Commerce et activités de service » et « Autres activités du secondaire et du tertiaire », et dans les sous-destinations « Exploitation agricole », « Industrie » et « équipements sportifs »:

La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne dépassera pas 12 mètres, en tous points.

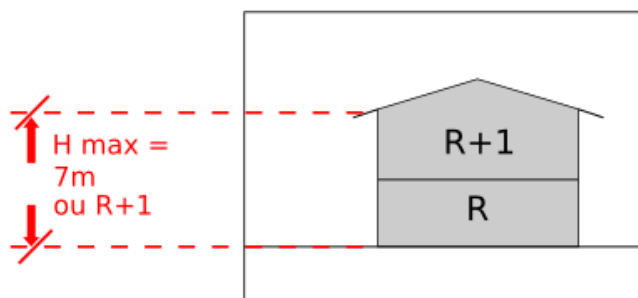


Constructions et installations entrant dans la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »:

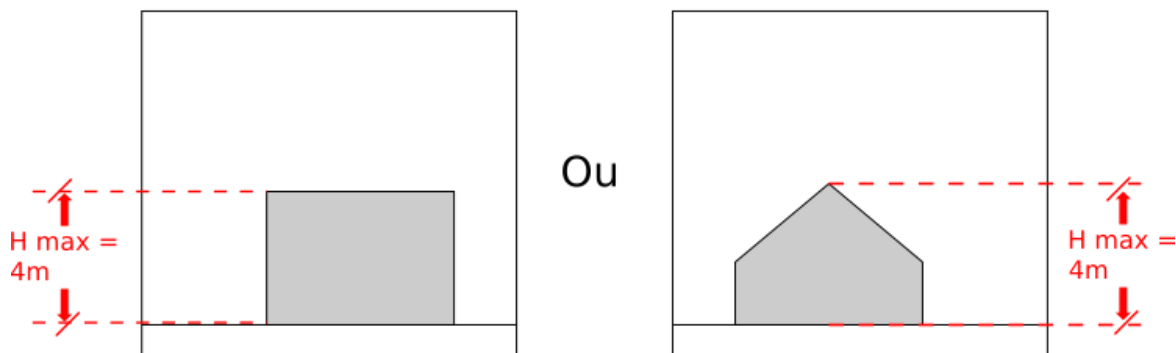
Non réglementé.

Constructions ayant un usage d'habitation :

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et deux niveaux (R+1).



La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.



Constructions entrant dans les sous-destinations « Exploitation agricole » et « équipements sportifs » ou Constructions ayant un usage d'habitation :

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

Article A 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Constructions nouvelles entrant dans la sous-destination « Exploitation agricole »

- Façades

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

La monochromie sera privilégiée

L'emploi brut de matériaux fabriqués destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings,...) d'un enduit ou d'un parement est interdit.

Pour les abris-tunnels et les serres, les teintes s'harmoniseront avec celles de l'environnement du bâtiment (transparente, vert, brun foncé, ou pierre).

- Toitures

La couleur des matériaux utilisés devra s'approcher des teintes locales traditionnellement utilisées. Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

- Constructions à usage d'habitation, ou vers la sous-destination « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Si le projet de rénovation ou de réhabilitation conserve le caractère traditionnel du bâti, il devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

Sauf si le projet le justifie, les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc) seront conservés ou restaurés.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général du bâtiment, les toitures-terrasses pourront être autorisées.

Les toitures devront être recouvertes d'un matériau s'inscrivant dans le cadre de l'architecture locale, par exemple de tuiles canal ou romanes.

Dans le cas de projets d'extensions, si le projet le justifie, un autre matériau de couverture de teinte similaire à celle des matériaux traditionnels pourra être utilisé.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

En secteur Ax pour les constructions entrant dans les destinations « Commerces et activités de service », et « Autres activités du secondaire et du tertiaire », et la sous-destination « Industrie » :

- Les façades

Les bardages seront d'aspect mat et de teinte sombre et neutre. Sauf de façon ponctuelle, toute utilisation de couleur trop voyante est interdite.

Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

- Les toitures

La couleur des matériaux utilisés devra s'approcher des teintes locales traditionnellement utilisées. Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

- Les menuiseries et percements

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article A 4.3 : Traitement des clôtures

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.) ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

Les clôtures devront présenter un aspect fini.

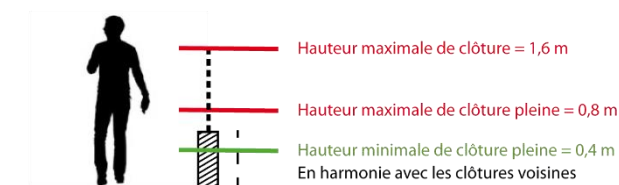
En dehors des secteurs inondables, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Les clôtures devront s'intégrer dans la trame paysagère environnante.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0.40m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m, et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

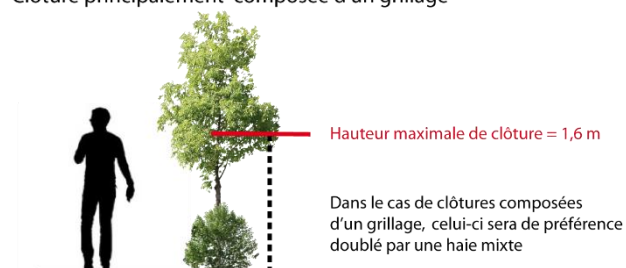
Dans tous les cas de figure, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.60m : jusqu'à 1.20m en partie pleine, et le solde pourra se composer d'un dispositif à claire-voie.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Clôture avec partie pleine



Clôture principalement composée d'un grillage



Article A 4.4 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

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

Tout projet est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération, participant à son intégration paysagère et permettant de limiter l'imperméabilisation. L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également poursuivre ce but.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Il est préconisé de limiter la perception des constructions et aménagements nouveaux à vocation d'activités.

Des plantations pourront être imposées pour améliorer l'intégration paysagère de ces projets. Elles devront notamment s'appuyer sur les structures paysagères existantes alentour (haies bocagères, alignements d'arbres, etc.).

Article A6 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 2)

Les surfaces imperméabilisées seront limitées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 3)

TITRE 7 : Prescriptions applicables à la zone naturelle

Secteurs N et Nt

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titres 1 à 3 du présent règlement)

La zone naturelle se décline en 2 secteurs :

- La **zone N** correspond à la zone naturelle « stricte » à protéger.
- Le **secteur Nt** concerne les sites à vocation touristique (STECAL).

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

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article N 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pour l'ensemble des secteurs :

Toutes les constructions et installations, ainsi que les aménagements sauf :

- ceux autorisés dans les prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf Titre 3),
- ceux autorisés dans l'article N 1.2.

Article N 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Pour l'ensemble des secteurs N :

- L'aménagement et la mise aux normes des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère et/ou environnementale du site.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés comme tels pour entrer dans la destination « Habitation » ou dans la sous-destination « Autres hébergements touristiques », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
 - de ne pas augmenter de plus de 100% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de moins de 50m².

- de ne pas augmenter de plus de 50% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation comprise entre 50m² et 100m².
 - de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol d'une construction à usage d'habitation de 100m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).
- L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLU ou à la date du changement de destination.
- Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole et pastorale, la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
 - d'être implantées dans une rayon de 25 mètres autour de la construction principale,
 - de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m² par habitation,
 - de ne pas excéder une surface de bassin de 60 m² (hors margelles et terrasses) pour la création d'une piscine.
 - Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à la gestion de l'eau (retenue collinaire, plan d'eau, etc.) ou liés à des aménagements d'intérêt général (route, etc.).
 - Les installations et aménagements légers nécessaires à la découverte de l'environnement et la pratique d'activités de pleine nature, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et ne compromettent pas l'activité agricole.

En secteur Nt :

- Les nouvelles constructions et le changement de destination, les extensions et annexes des constructions entrant dans la sous-destination « Logement », sous réserve d'être liés aux activités de loisirs, sports et découverte de la nature, et qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale, et ne compromettent pas la qualité paysagère et/ou environnementale du site.
- Les nouvelles constructions et le changement de destination, les extensions et annexes des constructions entrant dans la sous-destination « Autres hébergement touristique » à l'exception des campings, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale, et ne compromettent pas la qualité paysagère et/ou environnementale du site.
- Les nouvelles constructions et le changement de destination, les extensions et annexes des constructions entrant dans la destination « Commerces et activité de service », à condition d'être liés aux activités de loisirs, sports et découverte de la nature, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance supplémentaire pour l'exploitation

agricole, forestière ou pastorale, et ne compromettent pas la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

- Les nouvelles constructions et le changement de destination, les extensions et annexes des constructions entrant dans les sous-destinations « Salles d'art et de spectacles », « Equipements sportifs » et « autres équipements recevant du public », à condition d'être liés aux activités de loisirs, sports et découverte de la nature, et qu'ils n'entraînent pas de nuisance supplémentaire pour l'exploitation agricole, forestière ou pastorale, et ne compromettent pas la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

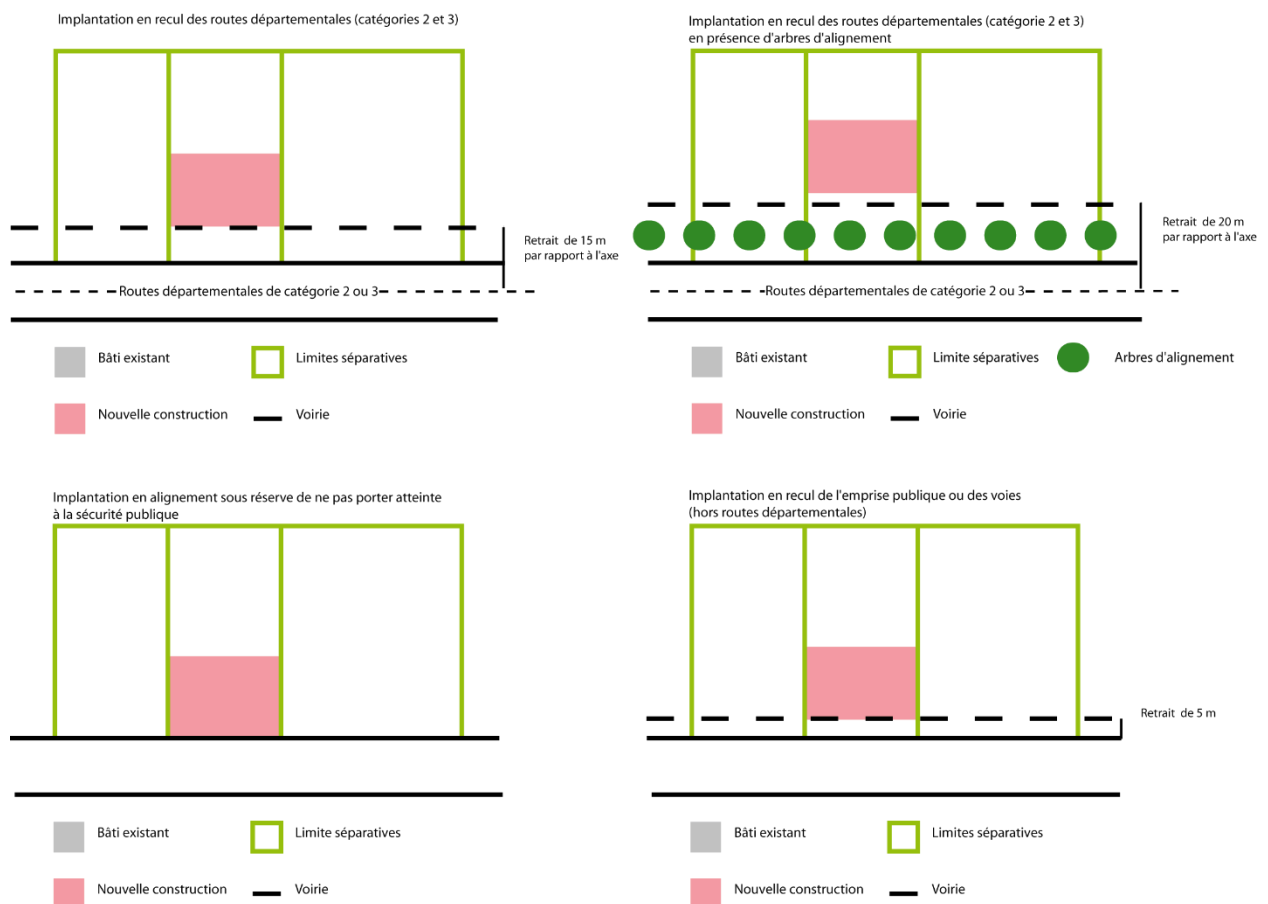
Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Par principe,

En dehors des parties actuellement urbanisées, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

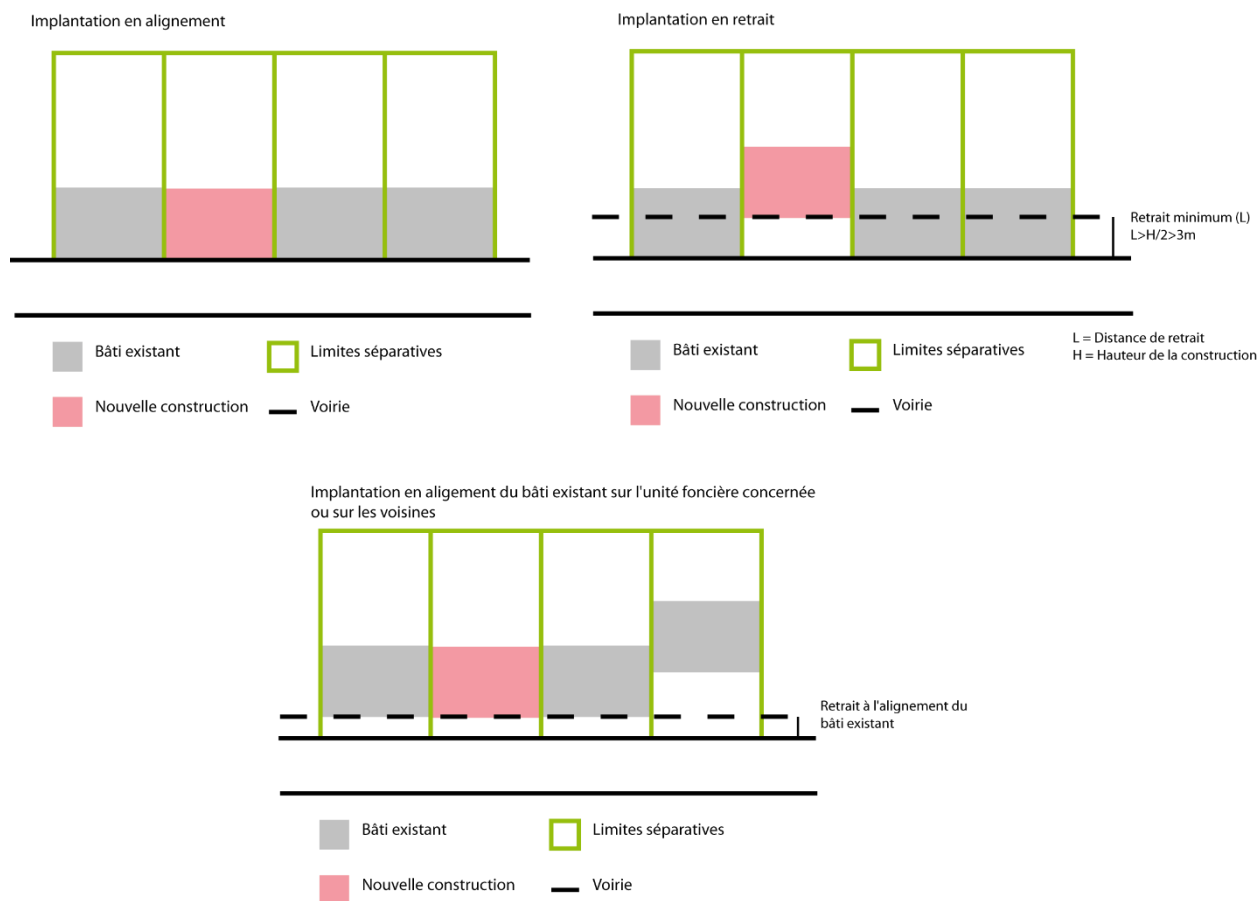
- En retrait minimum de 15 mètres de l'axe des RD de Catégorie 2 ou 3, porté à 20 mètres en présence de plantations en bordure de route,
- En alignement ou en retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.



A l'intérieur des parties actuellement urbanisées, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, sous réserve d'un retrait de 3 mètres minimum ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres), par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue

Par exception, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisines.



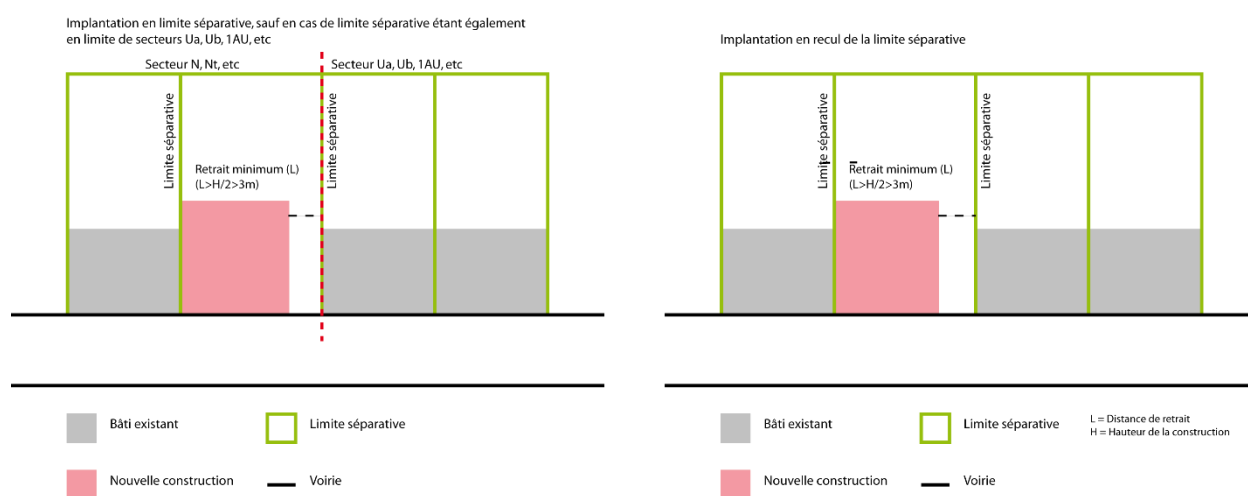
L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article N 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

Toute nouvelle construction, extension, annexe et installation devra être implantée :

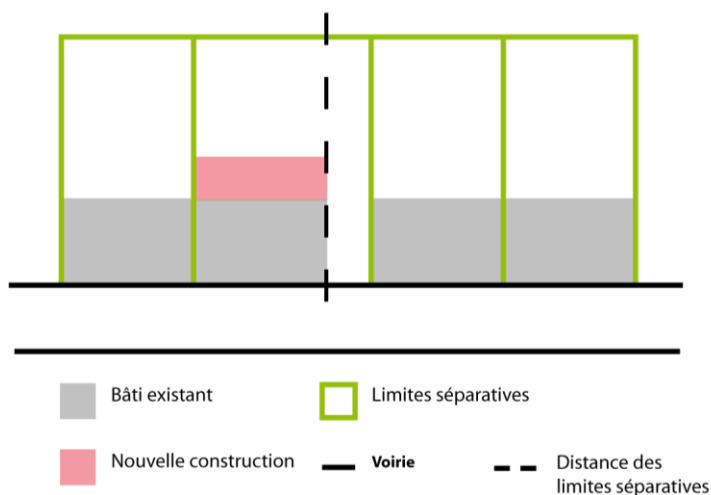
- soit en limite séparative, sauf si la limite séparative est également une limite de zone à vocation résidentielle ou touristique (ex : U, 1AU, Ut, etc).
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives.



Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple : U et N), les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

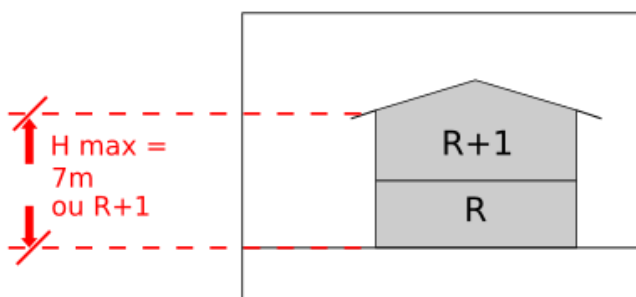
Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



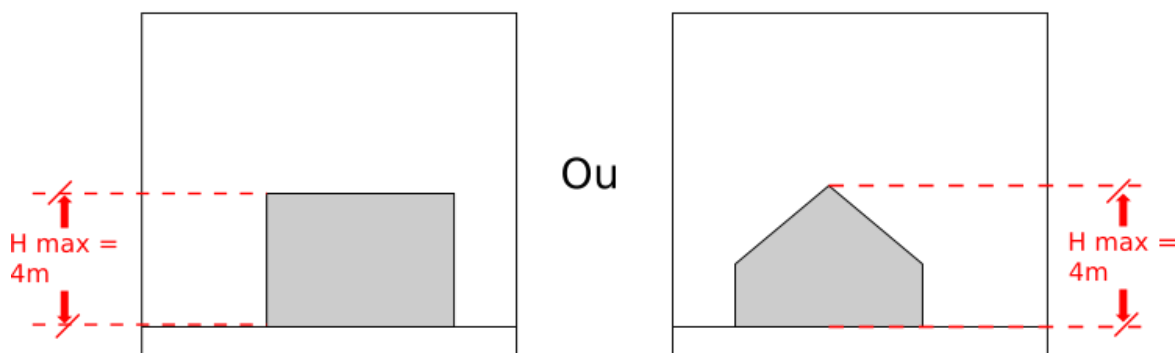
Article N 3.3 : Volumétrie

- Constructions existantes à usage d'habitation, ou vers la sous-destination « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et deux niveaux (R+1).



La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage.



Pour l'ensemble des prescriptions ci-dessus :

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre du présent règlement.

Article N 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Constructions à usage d'habitation, ou vers la sous-destination « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Si le projet de rénovation ou de réhabilitation conserve le caractère traditionnel du bâti, il devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

Sauf si le projet le justifie, les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc) seront conservés ou restaurés.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 35%. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général du bâtiment, les toitures-terrasses pourront être autorisées.

Les toitures devront être recouvertes d'un matériau s'inscrivant dans le cadre de l'architecture locale, par exemple de tuiles canal ou romanes.

Dans le cas de projets d'extensions, si le projet le justifie, un autre matériau de couverture de teinte similaire à celle des matériaux traditionnels pourra être utilisé.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs. Les toitures végétalisées partielles sont autorisées.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article N 4.3 : Traitement des clôtures

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.) ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

Les clôtures devront présenter un aspect fini.

En dehors des secteurs inondables, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m et dont la couleur de finition

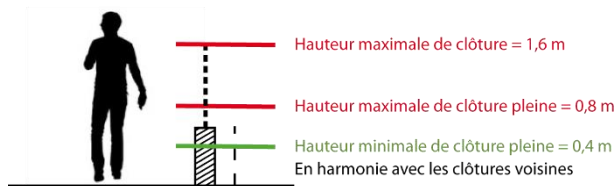
devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Les clôtures devront s'intégrer dans la trame paysagère environnante.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0.40m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m, et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal ainsi qu'avec le caractère dominant des clôtures environnantes.

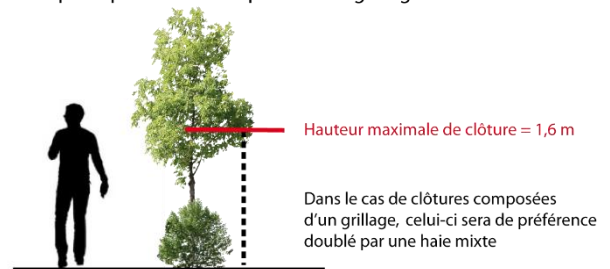
Dans tous les cas de figure, la hauteur totale ne devra pas dépasser 1.60m : jusqu'à 1.20m en partie pleine, et le solde pourra se composer d'un dispositif à claire-voie.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Clôture avec partie pleine



Clôture principalement composée d'un grillage



Article N 4.4 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

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

Tout projet est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération, participant à son intégration paysagère et permettant de

limiter l'imperméabilisation. L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également poursuivre ce but.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Il est préconisé de limiter la perception des constructions, équipements d'intérêt collectif et aménagements nouveaux à vocation d'activités.

Des plantations pourront être imposées pour améliorer l'intégration paysagère de ces projets. Elles devront notamment s'appuyer sur les structures paysagères existantes alentour (haies bocagères, alignements d'arbres, etc.).

Article N6 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 2)

Les surfaces imperméabilisées seront limitées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 3 – article 3)

TITRE 8 : Annexes ayant une portée réglementaire

Cf : Annexe réglementaire n°5.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 du règlement

TITRE 9 : Annexes informatives au règlement

Annexe informative N°5.2 au règlement : *Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant*

Annexe informative N°5.3 au règlement : *Principes d'implantation des constructions dans la pente*

Annexe informative N°5.4 au règlement : *Préconisations pour les nouvelles plantations*