

COMMUNE DE LA CHAPELLE-MONTREUIL(86)

Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

prescrite le 5 juillet 2012

Règlement



DOSSIER APPROUVÉ le :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE Ua	9
ZONE U_L	18
ZONE Uh	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	32
ZONE AUa	33
ZONE AUb	41
ZONE AUe	44
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
ZONE A	50
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	59
ZONE N	60
ANNEXES AU REGLEMENT	70
LEXIQUE	71
LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 2 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME	73

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Chapelle-Montreuil.

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- des bâtiments en zone agricole qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous conditions
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes constituées :
 - o d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
 - o de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme du Code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

Titre I : Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus dans le code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

2. BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié (cf. articles L 111-3 et L 123-5 du code de l'urbanisme).

3. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINÉA 2 DE L'ARTICLE L.123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

1. En application du Code de l'Urbanisme, la modification d'un élément identifié au titre de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
2. Les **éléments bâtis** identifiés comme devant être protégés au titre de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont soumis au permis de démolir.
3. Les **éléments bâtis**, le **petit patrimoine** (bâtiments, puits, calvaires, etc...) et les **murets et clôtures remarquables** identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme, doivent être **conservées, et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration**.
Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.
Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction
4. Les extensions des **bâtiments** identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
5. **Chemins piétonniers paysagers existants** : Les chemins piétonniers repérés sont à consolider et à préserver. Ils doivent bénéficier d'un traitement paysager qualitatif dominé par le végétal. Les panoramas perçus depuis ces espaces de promenade doivent être mis en valeur (maintien des cônes de vue notamment). Leurs accès doivent être renforcés, en lien avec la voie existante. La création ou la rénovation du revêtement par des matériaux imperméables (ciment, bitume, etc.) sont interdites sauf si des besoins techniques avérés le justifient (accessibilité secours, services techniques...).
6. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification,

une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

7. Les **arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre de même essence ou de qualité supérieure devra être replanté sur les parcelles du propriétaire présentes sur le territoire de la commune.
8. Les **espaces verts, parcs ou jardins** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour :
 - les aménagements légers (bancs, éléments décoratifs, etc.) et les jeux pour enfants qui doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
 - les abris légers de moins de 15 m² de surface plancher et dans la limite d'une emprise au sol maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 2,50m de hauteur au faîtage.
 - les travaux d'entretien des équipements existants.
 et à condition :
 - qu'au moins 80% de leur superficie soit maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux),
 - de conserver leur aspect naturel et végétal prédominant

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).

Leur modification est également admise à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc).

9. Les **points d'eau et mares** identifiés doivent être conservés et valorisés, afin d'assurer une bonne qualité des eaux.
10. Les **accotements enherbés** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont des accotements végétalisés qu'il est souhaitable de conserver pour favoriser les corridors écologiques. L'imperméabilisation de ces espaces est interdite, le maintien de ces espaces en plantation « spontanée » ou non est obligatoire, la mise en place de bordures ou d'autres systèmes de canalisation des eaux de pluies est interdite excepté pour une nécessité technique ou de desserte de parcelle. Dans ce dernier cas un revêtement naturel perméable sera privilégié (calcaire, mélange terre pierre, ..).

Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de l'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 III du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les **espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

6. AUTRES ESPACES BOISÉS

En application de l'article L.311-1 et suivants du Code forestier, complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005, la destruction de l'affectation forestière de toute ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1ha d'un seul tenant (massif défini en tant qu'unité boisée, et non pas en terme de propriété). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

7. ZONES INONDABLES

La commune est concernée par une zone inondable le long de la vallée de la BOIVRE. Sa cartographie, issue de l'atlas des zones inondables de la Boivre établi par les services de l'État de la Vienne, figure en annexe du présent PLU et fait l'objet d'un report sur le plan de zonage et de règles particulières dans le présent document.

8. TRAME VERTE ET BLEUE

Conformément à l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme, les **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** sont identifiés sur le plan de zonage et par divers reports, et notamment :

- la trame des zones inondables
- le zonage N
- le réseau de haies repéré au titre de l'alinéa 2 de l'article L123-1-5 III du Code de l'Urbanisme
- les espaces boisés classés.

9. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération prise par la commune, conformément à l'alinéa d) l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

10. OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements ou permis de construire « groupé »), les 16 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines sont :

- la zone Ua et son secteur Ua-OAP
- la zone UI
- la zone Uh et son secteur Uha

ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE Ua

La **zone Ua** caractérise le tissu urbain du bourg de la commune, ainsi que les hameaux de la Tifaille et Plantéchelle.

Ce tissu correspond à une urbanisation compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces verts et d'espaces publics. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville avec parfois des commerces ou artisans en rez-de-chaussée. Les bâtiments plus récents ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service, notamment dans le centre-bourg.

Le **secteur Ua-OAP** caractérise la principale dent creuse du bourg c'est-à-dire une espace constitué d'un hangar et de terrains libres de construction situé au cœur des zones pavillonnaires récentes.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua**ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites en zone Ua et dans le secteur Ua-OAP les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions destinées à l'industrie,
- > les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- > les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- > les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- > les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- > les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement), ou d'une profondeur (dans le cas d'un affouillement) excédant deux mètres, à l'exception de ceux liés à une construction ou installation nécessaire aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- > les parcs d'attractions,
- > les garages collectifs de caravanes,
- > les parcs résidentiels de loisirs,
- > les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2 ci-après.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article Ua 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Sont également admises en zone Ua et dans le secteur Ua-OAP les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > Les constructions destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers.
- > Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laverie, chaufferie, etc....) ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne génèrent pas de pollutions, de nuisances ou de dangers.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.
- > Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et dans le site.

ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

- > Les voies en impasse seront évitées.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT EAU POTABLE

1. EAU POTABLE

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peut alors être imposé par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

En zone Ua (excepté dans le secteur Ua-OAP) :

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- > Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques
- > Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - lorsque des impératifs techniques le justifient.
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
- > De plus une implantation différente pour une extension peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans le prolongement d'un bâtiment existant, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article Ua 6.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et dans le respect du droit de propriété.

3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel / Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Règles spécifiques aux bâtiments anciens en pierre

En zone Ua (excepté dans le secteur Ua-OAP) :

Généralités

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

Façades

- > Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.
- > Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.
- > Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- > Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- > Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- > A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- > En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m sur une longueur de 5 mètres dans le prolongement de l'habitation principale puis, sur la longueur de clôtures restante, de haies vives composées d'essences locales variées ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Aspects

- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

2.3. Réseaux téléphoniques

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).
- > Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

En zone Ua (excepté dans le secteur Ua-OAP) :

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

Dans le secteur Ua-OAP uniquement :

- > Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m² de surface de plancher et plus.
- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de « poches » ou de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles.
- > Excepté dans les secteurs de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

2.1. Normes à respecter

- > Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
 - Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement pour les logements collectifs et 1 place de stationnement pour 2 logements pour les logements individuels
 - Constructions destinées aux bureaux, commerces, services, artisanat : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100m² de surface de plancher.
 - Constructions destinées à aux équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par unité de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

- > L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- > Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- > Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas, de lauriers palme ou de cupressus sont interdites.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle destinée à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE UZ**CARACTÈRE DE LA ZONE UZ**

La **zone UZ** caractérise un **espace constitué de constructions, installations ou occupation du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales**, ou a des équipements spécifiques d'intérêt général.

Elle correspond dans la commune à plusieurs sites spécifiques : stade, cimetière, salle des fêtes, ...

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site (clôture végétale ...).
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U_z

ARTICLE U_z 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article U_z 2.

ARTICLE U_z 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les travaux sur l'existant sont admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage.

ARTICLE U_z 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE U_z 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).

ARTICLE U4 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE U4 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

- > Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques
- > Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - lorsque des impératifs techniques le justifient.
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
- > De plus une implantation différente pour une extension peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans le prolongement d'un bâtiment existant, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie et du droit de la propriété.

ARTICLE U4 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

- > Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article U4.6.

3. EXCEPTION

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les installations techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, et dans le respect du droit de propriété.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel / Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 13 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).

3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U ℓ 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- > L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Généralités

- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies ou haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées au paysage environnant.

2.3. Réseaux téléphoniques

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE U ℓ 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

- > Pour les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement pour des deux-roues non motorisés correspondant à une place pour dix places de voitures créées. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération. Ces places de stationnement seront accessibles facilement depuis l'espace public. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UZ 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 80 m² d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas, de lauriers palme ou de cupressus sont interdites.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UZ 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE UZ 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE Uh**CARACTÈRE DE LA ZONE Uh**

La **zone Uh** caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle correspond notamment aux entreprises implantées de part et d'autres de la RD7.

Le **secteur Uha** caractérise un tissu particulier d'activités économiques correspondant à une plateforme de stockage céréalière à ciel ouvert.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments d'activités industrielles ou artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh**ARTICLE Uh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh 2.

Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article Uh 2.2

ARTICLE Uh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Sont admises en zone Uh excepté dans le secteur Uha :

- > les activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité.
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage.

Sont admises dans le secteur Uha :

- > les activités commerciales, d'entrepôt et de bureau sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans les **zones inondables** :

- > les aménagements, réhabilitations de constructions existantes à **condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.**
- > la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité **et dans la limite de l'emprise au sol initiale**
- > les changements de destination, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires, d'activités ou installation détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens **ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque**
- > les extensions et annexes accolées aux constructions existantes, dans la limite **de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet**, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière ; elles privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, l'extension pourra être admise sous réserve qu'il n'y ait **pas de nouveau(x) logement(s) et pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens**, ce qui impose la construction du niveau de plancher bas au-dessus du niveau de la côte de référence et majorée d'une hauteur de 20 cm.

ARTICLE Uh 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE Uh 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

ARTICLE Uh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. EXCEPTION

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées (sous réserve du respect des exigences en matière de défense incendie) :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article Uh 6.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et dans le respect du droit de propriété.
- > Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

ARTICLE Uh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Uh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

En zone Uh, excepté dans le secteur Uha:

- > L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

En secteur Uha :

- > L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- > L'emprise au sol de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

ARTICLE Uh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel / Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPES

En zone Uh excepté dans le secteur Uha :

- > La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 11 mètres.

En secteur Uha :

- > La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 3 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

En zone Uh excepté dans le secteur Uha :

- > Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- > Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article Uh11.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE Uh 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- > La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- > Lorsqu'elle existe, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies, ou de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

2.2. Équipements et réseaux

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE Uh 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

2.1. Normes à respecter

- > Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
 - Constructions destinées aux bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100m² de surface de plancher.
 - Constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par unité de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

- > L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- > Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- > Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

ARTICLE Uh 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas, de lauriers palme ou de cupressus sont interdites.

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE Uh 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE Uh 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone AUa et les zones AUb
- la zone AUe

ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE AUa

La **zone AUa** caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Elles correspondent à une extension de l'urbanisation du bourg proche de la salle des fêtes (d'environ 12000 m²).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AUa

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions destinées à l'industrie,
- > les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- > les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- > les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- > les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- > les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- > les parcs d'attractions,
- > les dépôts de véhicules,
- > les garages collectifs de caravanes,
- > les parcs résidentiels de loisirs,
- > les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUa2 ci-après,
- > les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AUa 1, sous réserve :
 - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un permis d'aménager ou un permis groupé d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté...), laquelle devant permettre, le cas échéant, l'urbanisation correcte du reste de la zone ;
 - et qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme ;
- > Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du bourg et que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- > Sont admises les constructions destinées à l'artisanat à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers.
- > Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme, et qu'elles ne génèrent pas de pollutions, de nuisances ou de dangers.
- > Sont admises les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage sous réserve d'une bonne insertion paysagère,
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage environnant et, en cas d'implantation sur le bâtiment, qu'elles soient intégrées à son architecture.

ARTICLE AUa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

- > L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUa 6.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et dans le respect du droit de propriété.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel / Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPES

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

Intégration architecturale et paysagère

- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté,
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.
- > La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.1. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.
- > Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- > A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m sur une longueur de 5 mètres dans le prolongement de l'habitation principale puis, sur la longueur de clôtures restante, de haies vives composées d'essences locales variées ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Aspects

- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences locales variées.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE AUa 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m² de surface de plancher et plus.
- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- > Excepté dans les secteurs de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

2.1. Normes à respecter

- > Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
 - Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement pour les logements collectifs et 1 place de stationnement pour 2 logements pour les logements individuels
 - Constructions destinées aux bureaux, commerces, services, artisanat : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100m² de surface de plancher.
 - Constructions destinées à aux équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par unité de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

- > L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- > Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- > Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE AUa 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La

localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas, de lauriers palme ou de cupressus sont interdites.

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUa 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle destinée à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AUa 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE AUb

La **zone AUb** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle. Elle correspond à une zone d'extension de l'urbanisation Route de Fleury et une zone d'urbanisation en direction du Petit Bois.

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou révision du PLU, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

Les principes d'aménagement de la zone sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme. Ceci en raison d'un aménagement global d'ensemble prévu à l'échelle de tout le site, même si cette urbanisation se décline suivant différents phasages.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maîtriser l'évolution des constructions,
- ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas obérer des développements ultérieurs.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AUb

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article AUb 2 ci-dessous.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants et aux principes développés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUb 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ZONE AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE AUe

La **zone AUe** caractérise des espaces destinés à être constitués, à court terme, de constructions, installations ou occupation du sol affectés à des équipements publics, activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Elle correspond à une zone située au sud de l'école.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.
- à assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, diminuer les obligations de déplacements et développer les transports collectifs
- à assurer une continuité de liaisons douces entre les quartiers résidentiels existants et les nouveaux équipements.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AUe

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article AUe 2.

ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique, ou nécessaires à l'exploitation d'un service public ou d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme
- > Les travaux sur l'existant sont admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage.

ARTICLE AUe 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Les voies en impasse seront évitées.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par les SDAGE en vigueur.

- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).

ARTICLE AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

- > Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques
- > Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à ces limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUe 6.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel / Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 12 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres).

3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- > L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Généralités

- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies ou constituée de haies vives) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.2. Éléments divers

- > Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées ou incluses dans une construction.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées au paysage environnant.

2.3. Réseaux téléphoniques

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- > Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE AUe 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement pour des deux-roues non motorisés correspondant à une place pour dix places de voitures créées. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération. Lors de la réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE AUe 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas, de lauriers palme ou de cupressus sont interdites.

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la zone A.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La **zone A** caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole principalement destinés à l'exploitation agricole et ponctués par quelques constructions notamment des habitations ou maisons isolées (écarts, lieux dits, petits hameaux).

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- maîtriser le développement des hameaux et écarts.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous ainsi que toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).
- > Sont également interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.

Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2.2

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis en zone A :

- > Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- > Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation liés ou non à une exploitation agricole dans la limite de **30% maximum de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 30 % de la surface plancher du bâtiment d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- > Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une **emprise au sol de 30 m² et une surface plancher de 30m²** sont admises sous réserve qu'elles ne soient **pas implantées à plus de 20 mètres** de l'habitation principale, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère.
- > Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pour certaines activités qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage, du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements devront en priorité être envisagés dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation.
- > Les constructions (locaux de stockage,...), ouvrages, travaux ou utilisations du sol liés à l'exploitation agricole ou considérés comme son prolongement et dans le respect du principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité. Ces constructions doivent être implantées de manière à ne pas créer de mitage de l'espace notamment dans le cas des exploitations agricoles déjà existantes à la date d'approbation du PLU en s'implantant dans un **rayon maximal de 100 mètres** à partir de celle-ci, sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continu.
- > Le changement de destination d'un bâtiment non agricole en bâtiment agricole dans le respect du code rural.
- > Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- > Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- > Les carrières sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à vocation d'équipement technique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- > Les éoliennes et leurs postes de livraisons, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.
- > Le changement de destination des constructions existantes repérées au document graphique est autorisé, à condition :
 - que le bâti transformé présente un intérêt patrimonial ou architectural et que la nouvelle destination (habitat, artisanat, service public ou intérêt collectif, bureau, hébergement touristique, commerce) soit compatible avec le milieu environnant (aucune gêne, nuisance, risque, pollution de toute nature). L'aspect extérieur (volume, architecture) devra être conservé ;
 - que dans le cas d'une habitation existante ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial, la transformation soit liée à une activité d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôte, etc.), les autres destinations n'étant pas autorisées ;
 - qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans les zones inondables :

- > les aménagements, réhabilitations de constructions existantes à **condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.**
- > la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité **et dans la limite de l'emprise au sol initiale**
- > les changements de destination, autorisés dans la zone, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires, d'activités ou installation détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens **ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque**
- > les extensions mesurées des bâtiments d'habitation liés ou non à une exploitation agricole **dans la limite de 20% maximum de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20% de la surface plancher du bâtiment d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet** sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière ; elles privilégieront la surélévation de l'existant. L'extension pourra être admise sous réserve qu'il n'y ait **pas de nouveau(x) logement(s) et pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens**, ce qui impose la construction du niveau de plancher bas au-dessus du niveau de la côte de référence et majorée d'une hauteur de 20 cm.
- > les annexes à l'habitat ne dépassant pas une **emprise au sol de 20 m² et une surface plancher de 20m²** sont admises sous réserve qu'elles ne soient **pas implantées à plus de 15 mètres** de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, implantés dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

- > L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- > En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- > Les constructions peuvent être implantées en limite et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)

- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative, et/ou en observant un retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat, les constructions nouvelles, excepté celles destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, **un retrait d'au moins 25 mètres**, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, et dans le respect du droit de propriété.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. PRINCIPES

- > Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

- > Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions excepté pour les extensions mesurées et annexes aux bâtiments d'habitation :
 - Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à **30% maximum de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et à 30 % de la surface plancher du bâtiment d'habitation** à la date d'approbation du PLU et en **zone inondable** elles doivent se limiter à **20% maximum de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et à 20 % maximum de la surface plancher du bâtiment d'habitation** à la date d'approbation du PLU et dans la limite de **50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet**.
 - Les annexes à l'habitat doivent se limiter à **une emprise au sol de 30 m² et une surface plancher de 30m²** et en **zone inondable, elles doivent se limiter à une emprise au sol de 20 m² et une surface plancher de 20m²**.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel / Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 12 mètres.
- > La hauteur d'une construction d'habitation doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 9 mètres.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, la hauteur initiale du bâti objet d'extension, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet et dans la limite de 9 mètres de hauteur.
- > La hauteur d'une annexe ne doit pas excéder 3 mètres, elle pourra atteindre jusqu'à 4 mètres dans le cas d'une toiture à 2 pans.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (pour l'implantation de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment par exemple) auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

3. EXCEPTION

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

Intégration architecturale et paysagère

- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > Les annexes aux habitations devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.
- > La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Règles spécifiques aux bâtiments anciens en pierre

Généralités

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

Toitures

- > Les toitures devront être restaurées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés à l'origine de la construction du bâtiment.

1.3. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.4. Nouveaux bâtiments destinés à l'activité agricole (hors habitation)

Les constructions devront s'insérer dans le paysage environnant :

- les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, non brillantes et des matériaux adaptés à l'environnement
- les volumétries simples seront privilégiées et les bâtiments devront s'implanter en respectant au mieux la topographie du terrain naturel.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Composition et hauteurs

- > Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.
- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies, ou de haies vives) ou mur en moellons, seront obligatoires **en limite avec une parcelle naturelle (N) ou agricole (A) non bâtie**.

2.2. Dispositifs de production et d'économie d'énergie et autres éléments techniques

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).
- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.
- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet et en dehors des voies publiques.
- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas, de lauriers palme ou de cupressus sont interdites.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la **zone N** contenant les **secteurs Na, Nr et Nz**.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La **zone N** caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier, ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'habitation. Elle correspond à la vallée de la Boivre, aux principaux boisements de la commune et aux principaux points d'eau. Ces sites considérés comme un patrimoine d'intérêt général, ne doivent pas être dénaturés, il convient de les gérer avec prudence.

Les **secteurs Nℓ** correspondent à des zones naturelles à vocation de loisirs, culture et équipements.

Les **secteurs Nr** correspondent à des zones naturelles à vocation routière notamment un espace de stockage lié à l'entretien et la maintenance de l'autoroute A10 ainsi qu'une aire de stationnement destinée aux usagers de l'A10.

Le **secteur Na** correspond à une zone destinée à accueillir la future station d'épuration et tous les équipements et réseaux qui y sont liés.

La zone N correspond en outre aux « espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue » conformément à l'article R 123-11 i) du code de l'urbanisme.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones, spécifiquement dans les secteurs N,
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant,
- à permettre l'aménagement ou le réaménagement des espaces de loisirs existants à vocation naturelle correspondant au secteur Nℓ,
- permettre la mise en place de la nouvelle station d'épuration dans le secteur Na,

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- > Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous ainsi que toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).
- > Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2.2

Dans les secteurs Nr sont également interdits les changements de destination ou les changements d'occupation du sol (destinations et occupations existantes à la date d'approbation du PLU).

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis en zone N et dans les secteurs NI :

- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les aires de stationnement sans exhaussement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- > Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

Les aménagements mentionnés au paragraphe ci-dessus du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- > Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- > Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de **30% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 30 % de la surface plancher du bâtiment d'habitation existante à la date d'approbation du PLU**, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- > Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une **emprise au sol de 30 m² et une surface plancher de 30m²** sont admises sous réserve qu'elles ne soient **pas implantées à plus de 20 mètres** de l'habitation principale, qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et qu'elles fassent l'objet d'une insertion paysagère.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.

Sont également admis dans le secteur NI :

- > les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- > les aménagements légers liés au tourisme, loisirs s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- > pour les constructions et installations existantes (à la date d'approbation du PLU), l'aménagement, la réhabilitation, la réfection, la rénovation des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Sont admis dans le secteur Na :

- > Les aménagements légers directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant (aménagements liés à la station d'épuration notamment) ;
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Sont admis dans le secteur Nr :

- > Les exhaussements et affouillements du sol.
- > Les dépôts de matériaux issus de l'exploitation de l'autoroute.
- > Les travaux et les extensions mesurées des constructions existantes **dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 30 % de la surface plancher existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve qu'elles ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans **les zones inondables** :

- > les aménagements, réhabilitations de constructions existantes à **condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.**
- > la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité **et dans la limite de l'emprise au sol initiale**
- > les changements de destination, autorisés dans la zone, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires, d'activités ou installation détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens **ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque**
- > les extensions mesurées des bâtiments d'habitation dans la limite de **20% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de 20 % de la surface plancher du bâtiment d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet**, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière ; elles privilégieront la surélévation de l'existant. L'extension pourra être admise sous réserve qu'il n'y ait **pas de nouveau(x) logement(s) et pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens**, ce qui impose la construction du niveau de plancher bas au-dessus du niveau de la côte de référence et majorée d'une hauteur de 20 cm.
- > les annexes à l'habitat ne dépassant pas une **emprise au sol de 20 m² et une surface plancher de 20m²** sont admises sous réserve qu'elles ne soient **pas implantées à plus de 15 mètres** de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, implantés dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

- > L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- > En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

- > Lorsqu'une construction susceptible de requérir un assainissement est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Lorsqu'une construction susceptible de requérir un assainissement est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ÉLECTRICITÉ

- > Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- et/ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
 - au regard de la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
 - en fonction de la nature de la construction envisagée.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative, et/ou en observant un retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, et dans le respect du droit de propriété.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Na et Nl uniquement : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100 % de la superficie d'une unité foncière.

Dans la zone Nr, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions excepté pour les extensions mesurées des constructions existantes : 30% maximum de l'emprise au sol et de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé.

Dans la zone N, hors secteurs Na, Nr et Nl, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions excepté pour les extensions mesurées et annexes aux bâtiments d'habitation :

- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à **30% maximum de l'emprise au sol** à la date d'approbation du PLU **et à 30 % de la surface plancher du bâtiment d'habitation** à la date d'approbation du PLU et en **zone inondable** elles doivent se limiter à **20% maximum de l'emprise au sol** à la date d'approbation du PLU **et 20 % de la surface plancher du bâtiment d'habitation** à la date d'approbation du PLU **et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.**

- Les annexes à l'habitat doivent se limiter à **une emprise au sol de 30 m² et une surface plancher de 30m²** et en **zone inondable, elles doivent se limiter à une emprise au sol de 20 m² et une surface plancher de 20m².**

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

Dans la zone N et dans les secteurs Nr :

- > La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de **9 mètres**.
- > La hauteur d'une annexe ne doit pas excéder **3 mètres**, elle pourra atteindre jusqu'à **4 mètres dans le cas d'une toiture à 2 pans**.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, la hauteur initiale du bâti objet d'extension, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Dans les secteurs Nzuniquement :

- > La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une **hauteur maximale de 5 mètres** et doit être soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement

Dans le secteur Na uniquement :

- > La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas **excéder 5 mètres**.
- > La hauteur d'un abri léger ne doit pas excéder **3 mètres**.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- > D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (pour l'implantation de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment par exemple) auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

3. EXCEPTION

- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Règles générales pour toutes les constructions ou extensions

Intégration architecturale et paysagère

- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse ou gratté.
- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

- > Les annexes aux habitations devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.
- > La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Règles spécifiques aux bâtiments anciens en pierre

Généralités

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

Toitures

- > Les toitures devront être restaurées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés à l'origine de la construction du bâtiment.

1.3. Règles spécifiques aux extensions de bâtiments

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Généralités

- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Composition et hauteurs

- > Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

- > **À l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées,
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
 En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- > Les clôtures végétales (grillage doublé de haies, ou de haies vives) ou mur en moellons, seront obligatoires **en limite avec une parcelle naturelle (N) ou agricole (A) non bâtie**.

2.2. Éléments divers

- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics d'électricité doivent être intégrés au bâti (en façade,...).
- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.
- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet et en dehors des voies publiques.
- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les deux roues.

Dans les secteurs *N1* uniquement :

- > Pour les constructions destinées à l'hébergement, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m² de surface de plancher et plus.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas, de lauriers palme ou de cressus sont interdites.

Dans les secteurs N~~1~~ uniquement :

- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Annexes au règlement

LEXIQUE

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Accès : espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement : limites (« actuelle » s'il n'est pas prévu d'élargissement ou « future » lorsqu'il est prévu un élargissement qu'il résulte d'un emplacement réservé ou d'un plan d'alignement) du domaine public avec les unités foncières riveraines.

Annexe : construction secondaire constituant une dépendance à une construction principale, détaché physiquement de celle-ci et ne constituant pas une habitation. Par exemple : abris légers, piscines...

Bâtiment : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets et constitutive de surface de plancher.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo,

Espaces communs paysagés : Pour le calcul du pourcentage de superficie du terrain d'assiette aménagé espaces communs paysagers, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces dont le revêtement est perméable sur une profondeur de 3m à compter de sa surface (qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux et qui reçoit ou peut recevoir des plantations).
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement perméables ou semi-perméables....

Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Habitations légères de loisirs : sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Installations classées pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

Limite de voie ou d'emprise publique : La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Maintenance : Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

Mutualisation (stationnement) : La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter la création ou l'extension de nouveaux stationnements par une mise en commun des places exigées en fonction des tranches horaires liées aux différents usages concernés.

Prolongement de l'activité agricole :

Constituent le prolongement de l'activité agricole, les constructions nécessaires à l'activité agricole qui disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le juge administratif s'attache à vérifier que l'activité est bien un simple prolongement de l'activité de production, en se fondant parfois sur la part des revenus relevant des bénéfices agricoles. Précisons que les dispositions des articles L. 311-1 et L. 722-1 du code rural ont uniquement pour but de définir les activités relevant du régime de protection sociale agricole et ne lient pas le juge statuant en matière d'urbanisme.

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Terrain naturel : terrain avant tout exhaussement ou affouillement.

Unité foncière : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 2 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME

Liste des éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'alinéa 2 de l'article L. 123-1-5 III du code de l'urbanisme

Représentation graphique
sur le plan de zonage



- **LE BOURG**



Liste du petit patrimoine repéré au titre de l'alinéa 2 de l'article I. 123-1-5 III du code de l'urbanisme

Représentation graphique sur le plan de zonage



• **LE BOURG**



Puits (parcelle n° 673)



Lavoir (parcelle n°595/596)



Puits (parcelle n°669)



Calvaire (parcelle n°671)



Four à chaux (parcelle n°602)



Monument aux morts (parcelle n°709)



Puits (parcelle n°839)



Puits (parcelle n°727)



Bonhomme (parcelle n°589)



Bonhomme (parcelle n°605)

- **MAISON NEUVE**



2 Puits (parcelle n°61)

- **LA DAVIE**



Puits (parcelle n°62)

- **LA BARAUDIERE**



2 Puits (parcelles n°1308 et 1309)

- **LA TIFFAILLE**



Puits (parcelle n°68)

- **LA CARTELIERE**



- **LE PINIER DU PARC**



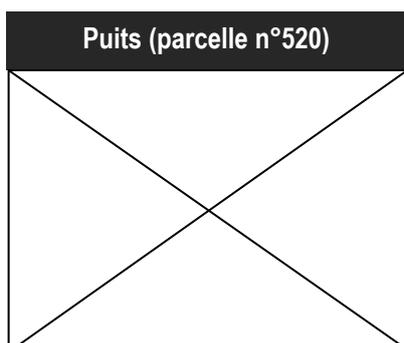
- **LA BOUDAUIERE**



- **MOULIN DU TAN**



- **LA MAISON BRÛLÉE**



- **LES LOGES**

Puits (parcelle n°119)

- **PLANTÉCHELLE**

Puits (parcelle n°228)

Puits (parcelle n°1329)

Liste des murets et clôtures repérés au titre de l'alinéa 2 de l'article I. 123-1-5 III du code de l'urbanisme

- **LE BOURG**

Murets (parcelle n°878,879)



Murets (parcelle n°727)



Murets (parcelle n°1033)



Murets (parcelles n°599-600)



Liste des chemins existants repérés au titre de l'alinéa 2 de l'article I. 123-1-5 III du code de l'urbanisme

- **LA GUILLEMINERIE**

Chemin existant correspondant à l'ancienne voie romaine Sanxay-Poitiers