DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE LE BERNARD

Plan Local d'Urbanisme

Révision générale

Dossier d'approbation

Pièce n°4 - Règlement

Janvier 2019

« Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2019

Le Maire »

SOMMAIRE

Dispositions générales 3

Dispositions applicables à la zone urbaine.....17

Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....48

Dispositions applicables à la zone agricole.....61

Dispositions applicables à la zone naturelle.....73

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Le Bernard.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Réglementation de l'urbanisme.

Article L111-16 du Code de l'Urbanisme

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111-18 du Code de l'Urbanisme

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

Restent également applicables les articles suivants : Art. R 111.2, R 111.3.2, R 111.14, R 111.15 et R 111.27. et notamment l'article R. 111.5 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers par des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Art. R111-23 décret du 28 décembre 2015

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Art. R 431-18-1 (D. n°2011-830 du 12 juillet 2011)

Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50.

Arrêté du 19 décembre 2014 relatif aux caractéristiques des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont définis comme suit :

- les systèmes solaires thermiques de production d'eau chaude dont la surface maximale de capteurs solaires ne peut excéder 5 m2 par logement en maison individuelle ou 3 m2 par logement en bâtiment collectif d'habitation ou 3 m2 par tranche de 100 m2 de surface de plancher en bâtiment tertiaire ;
- les installations photovoltaïques dont la puissance crête ne peut excéder un maximum de 3 kWc par tranche de 100 m2 de surface de plancher.

Servitudes

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, concernant :

a) les périmètres protégés au titre des lois du 21 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930.

b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, dont une liste est jointe en annexe du document.

c) Les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,

d) Les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du P.L.U. est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis au règlement propre, en application de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés à article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zones U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zones AU"
Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, selon que les équipements existants à la périphérie sont suffisants ou non pour desservir les constructions à implanter.

c) La zone agricole dite "zones A"
Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"
Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 Généralités

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.2 Les zones humides

Les zones humides inventoriées sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides et des cours d'eau annexé au PLU.

Dans les zones humides repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, sont interdites :
Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :

- les affouillements et exhaussements de sol
- le remblaiement et dépôts divers,
- la création de plans d'eau,
- l'agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,

- les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d'entretien normal étant autorisés.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers, cyclables et équestres, ni cimentés, ni bitumés, les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique :
  - Transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements, cabines téléphoniques, …
  - Constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, équipement, infrastructures et réseaux d'intérêt publics ou collectifs ;

- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes….. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisés en zone A.

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 Nantes cedex 01

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».
- Les articles L. 523-1 et suivants du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

ARTICLE 7 – PRINCIPE DE RECIPROCITE

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

ARTICLE 8 -PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN ET DE SISMICITE

La commune étant soumise aux aléas liés au risque de mouvements de terrain et de sismicité, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment dans le cadre d'études géotechniques et de mesures constructives particulières (adaptation des fondations, chaînage des structures, …).

ARTICLE 9 - RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du R 421-9 du Code de l'Urbanisme et est notamment soumise à déclaration préalable :
   - Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
   - Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
2. Dans u site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L621-30 du Code du Patrimoine, lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble

classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Cette autorisation est délivrée conformément à l'article L 621-32 du Code du Patrimoine.

3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir peut être institué sur des secteurs du territoire communal par la délibération du Conseil Municipal.
4. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 10 - DEFINITIONS COMMUNES

Voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques comprennent les cheminements publics ou privés ouverts à la circulation publique (y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Accès :

L'accès correspond, au sein d'un terrain, à l'ouverture en façade donnant sur une voie ou sur une emprise publique.

Hauteur des constructions

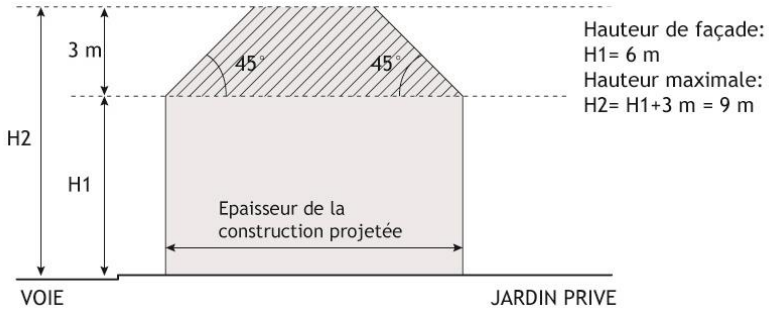
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le niveau du sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe avant travaux entrepris pour la réalisation du projet) et l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- Hauteur de façade : la hauteur maximale de façade sur voie est calculée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) à l'égout du toit ou à la base l'acrotère.
- Hauteur plafond : la hauteur plafond est mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la construction, à l'exception des cheminées et autres superstructures techniques.
- Couronnement : Le couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet du plan vertical de la façade projetée

côté voie, et le point d'arrivée au plan horizontal situé 3 mètres au-dessus du plan horizontal établi à partir du sommet de la façade projetée côté voie.

Schéma des hauteurs des constructions



Les éléments de modénatures, les cheminées ainsi que les dispositifs techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Dans le cas de terrain situé entre deux voies, la façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

Alignement :

Ligne sur laquelle sont placées les constructions. Par extension, limite séparative des parcelles privées et des espaces libres, voies et places publiques… De façon générale, il prend la forme d'une ligne plus ou moins continue et rectiligne de part et d'autre de chaque voie ou encadrant chaque espace public.

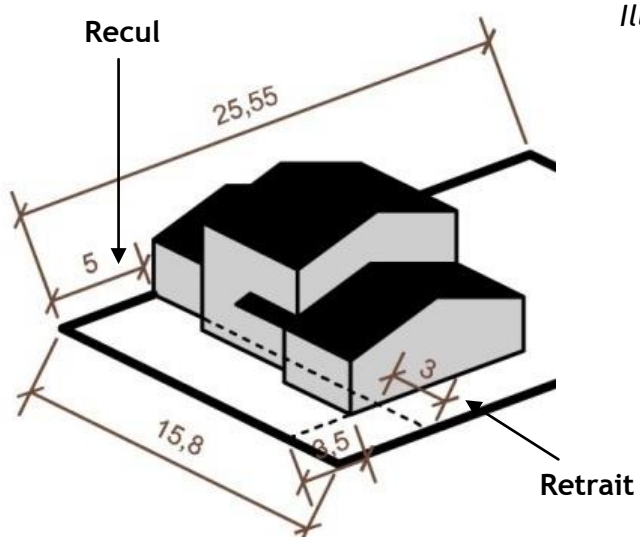
Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait :

Le retrait règlementé est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Illustration à titre d'exemple



Droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du code de l'environnement, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Cette faculté permet à la commune d'acquérir, par priorité sur tout autre candidat, les biens immobiliers bâtis ou non, mis en vente par leurs propriétaires. Ceux-ci sont tenus à cette occasion de déposer en mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) mentionnant les prix et les conditions de l'aliénation projetée. La Commune doit alors dans un délai de deux mois faire connaitre aux intéressés sa décision de préempter ou non, en précisant l'objet pour lequel le droit est éventuellement exercé.

Les immeubles ainsi acquis doivent être utilisés à des fins précises telles qu'énumérées à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation d'un projet urbain, la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité, le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels.

Emplacements réservés

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

b) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés annexée au PLU donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes) qui en a demandé l'inscription au PLU.

L'institution d'un emplacement réservé dans le PLU a pour effet de frapper le terrain d'une servitude non aedificandi (les constructions y sont interdites), à l'exception des constructions précaires dans le respect des prescriptions du PLU.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain. La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés dans l'annexe "liste des emplacements réservés" et repérés sur le plan conformément à la légende.

Constructions et installations nécessaires au service public d'intérêt collectif

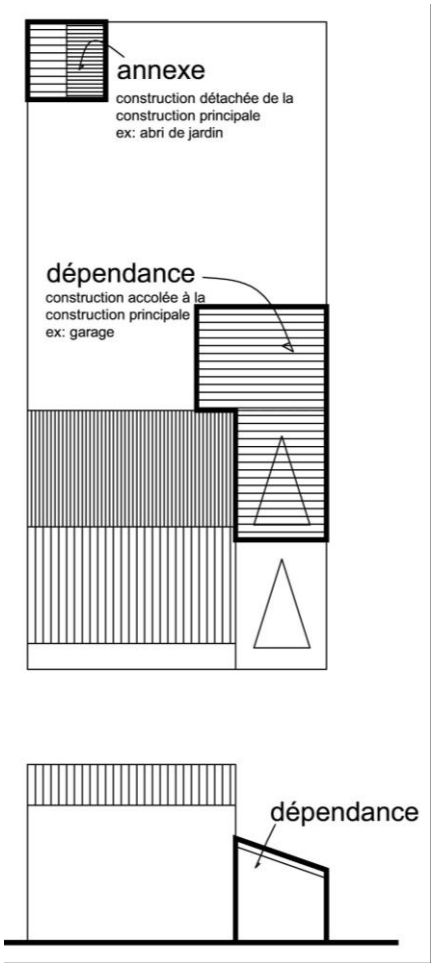
Les constructions et installations nécessaires au service public d'intérêt collectif comprennent les édifices et aménagements de superstructures et d'infrastructures nécessaires à la collectivité pour satisfaire ses besoins administratifs, économiques, éducatifs, sanitaires, commerciaux, sportifs…

Dépendance

Construction accolée à la construction principale, à vocation de stockage.

Annexe

Construction détachée de la construction principale, à vocation de stockage. Constituent ainsi des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.



Extension

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer horizontalement et /ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Reconstruction

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Restauration

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dégradé dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Réhabilitation

Est considérée comme une réhabilitation, toute opération visant à réutiliser un bâtiment, avec ou sans changement d'affectation, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Surface de plancher (cf. Code l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Architecture contemporaine

Les constructions neuves pourront être d'une conception contemporaine recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Maison de ville (ou maison de bourg)

Edifice à un ou plusieurs niveaux, destiné à l'habitation d'une famille, comportant un volume à l'alignement ou en léger recul par rapport aux espaces publics et mitoyen au moins d'un côté pour former un front continu le long d'une rue.

Habitat traditionnel

Il correspond aux constructions composant le tissu urbain historique jusqu'au milieu du XXème siècle. L'habitat traditionnel se compose de trois typologies architecturales principales.

- Les maisons de ville (ou maisons de bourg) sont des édifices à un ou plusieurs niveaux, destinés à l'habitation d'une famille, comportant un volume à l'alignement ou en léger recul par rapport aux espaces publics et mitoyens au moins d'un côté pour former un front continu le long d'une rue.
- Les maisons bourgeoises sont des habitations qui par leurs dimensions, affichent un certain statut social. Elle se caractérise principalement par :
    - Un étage sur rez-de-chaussée,
    - Une façade symétrique avec alignement des ouvertures,
    - Des toitures à quatre pans avec d'imposantes cheminées,
    - Des matériaux riches et variées en transports (ardoise, tuffeau, calcaire de Saintonge….).
- La ferme et la grange :
    - La ferme est généralement constituée d'un corps d'habitation, reflet de la maison rurale : ouverture asymétrique, toit à deux pans. Elle est accompagnée de dépendances : appentis, grange et grenier, séchoir….
    - La grange adopte le profil d'un bâtiment-étable constitué d'une seule nef.

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UA

Le secteur UA correspond au centre ancien du bourg. Secteur urbain à caractère dense, il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, équipements).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Le camping, les habitations légères de loisirs.
- ✓ les changements de destination des activités de commerces et d'artisanats de proximité, disposant d'un magasin pour la vente, dans les 5 ans maximums suivants la cession constatée de l'entreprise, implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux et artisanaux », dans la mesure où la destination projetée n'est pas commerciale ou artisanale. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et les installations liées,
- ✓ Les constructions à usage de commerces, de services ou de bureau,
- ✓ Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et la commodité des habitants de la zone, tels que boulangerie, parcs de stationnements …
- ✓ Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.
- ✓ Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,

- ✓ Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ✓ Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée,
- ✓ L'élagage des boisements et des haies existants.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UA 3.2 – Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

UA 4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

UA 4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, après la réalisation d'une étude de filière et l'approbation du service SPANC.

UA 4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, …

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UA 4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haut Débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques du PLU ou des opérations d'ensemble, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer ou en retrait.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,

- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc…),
- lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure tel que de transport et de distribution d'énergie électrique,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Pour les annexes et les dépendances.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
- sur les deux limites séparatives latérales
- ou en retrait des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 1,20 mètre.

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

- lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa préservation;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, lotissements, …) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, …) et à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.
- Afin de tenir compte de la création d'une ouverture, conformément à l'article 678 du Code Civil.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), tel que défini à l'article 10 des Dispositions Générales.

UA 10.1 - La hauteur de façade

La hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à 6 mètres, à l'égout du toit ou de l'acrotère.

UA 10.2 - La hauteur plafond

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres, la hauteur de façade sur emprise publique ou voie.

UA 10.3 - Le couronnement

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

UA 10.4 – Les annexes et les dépendances

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UA 10.5 Dispositions particulières pour toute construction nouvelle

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines
- dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes
- dans le cas d'une pente marquée,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

UA 10.6 – Inscription des constructions dans la pente naturelle du terrain

Les constructions s'adaptent nécessairement à la pente naturelle du terrain. Celle-ci dicte la répartition des niveaux.

La hauteur des déblais et remblais liés à la construction n'est pas limitée à la condition que les aménagements paysagers permettent un raccordement au Terrain Naturel (TN) en limite séparative.

Des déblais et des remblais plus importants peuvent être tolérés pour les logements intermédiaires ou collectifs à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

L'édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "taupinière" est interdite.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes).

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale. Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'un projet soigné et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est vivement conseillé de se reporter au rapport de présentation du Site Patrimonial Remarquable (SPR), décrivant l'architecture ancienne et ses principes constructifs (types d'enduits, couvertures….). Ce document est consultable gratuitement en Mairie.

ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m.

Pour les logements, il est exigé :

- 1 place par logement pour les constructions neuves et les changements de destination inférieurs à 60 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les constructions neuves et les changements destination supérieurs ou égal à 60 m² de surface de plancher.

De plus, pour les logements collectifs, il est exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisée et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Pour les logements inférieurs à 60 m² de surface de plancher, la surface de l'emplacement par vélo sera au minimum de 1.5 m² par logement.

Pour les logements supérieurs ou égales à 60 m² de surface de plancher, la surface de l'emplacement par vélo sera au minimum de 3 m² par logement.

Pour les commerces et services de proximité, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Seront privilégiés l'utilisation de revêtements de sol perméables pour l'aménagement des aires de stationnement (mélange terre pierre enherbé, structures alvéolaires, pavés béton à joints enherbés …).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale (limitation de l'imperméabilisation des sols). Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrés.

25 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle ou de l'opération d'aménagement d'ensemble seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le **secteur UB** correspond en centre bourg, au secteur urbain d'extensions récentes ainsi qu'aux villages du Breuil et de Fontaine. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités de commerces et d'artisanat de proximité;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ La démolition ou la modification des éléments du patrimoine (haie, boisement, bâti, sentier, zone humide, jardin d'agrément) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
  - ✓ Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :
    - Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
    - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leur extension,
- ✓ Les constructions à usage de services ou de bureau,
- ✓ Les constructions à usage d'équipement public de superstructure,

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et la commodité des habitants de la zone, tel que boulangerie, parcs de stationnements.
- ✓ Les extensions de constructions destinées aux activités artisanales sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter les nuisances ou les dangers éventuels qui en résultent.
- ✓ Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- ✓ Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- ✓ Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- ✓ Les extensions, l'aménagement ou la démolition des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de L151-19 du Code de l'Urbanisme figurant aux plans de zonage, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette,
- ✓ L'élagage,
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée,
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UB 3.2 – Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

UB 4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

UB 4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, après la réalisation d'une étude de filière et l'approbation du service SPANC.

UB 4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, …

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UB 4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haut Débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies, le retrait pourra être réduit le long des voies ne donnant pas l'accès principal à la construction, et dans la mesure où l'implantation choisie s'intègre à l'environnement immédiat,
- lorsque le projet borde une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des moyens en harmonie avec les constructions existantes (murs, porches, etc…),
- lorsque le projet concerne une annexe ou une dépendance,
- si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc…

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour les secteurs compris dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
- sur les deux limites séparatives latérales ;
- en retrait des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 1.20 mètres.

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'harmonie générale du contexte bâti (unité de la rue ou de la place) et garantir l'unité architecturale avec les constructions proches :

- pour des extensions de bâtiments autorisées dans la zone, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par le manque d'habitabilité ou d'hygiène du bâtiment existant,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, …) ;
- lorsqu'un retrait est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- pour la sauvegarde et la mise en valeur des éléments de patrimoine naturel (haies bocagères, arbre remarquable…) ou bâti (puits…).
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées,
- Pour les secteurs compris dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.
- Afin de tenir compte de la création d'une ouverture, conformément à l'article 678 du Code Civil.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), tel que défini à l'article 10 des Dispositions Générales.

UB 10.1 - La hauteur de façade

La hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à 6 mètres.

UB 10.2 - La hauteur plafond

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3.00 mètres, la hauteur de façade sur emprise publique ou voie.

UB 10.3 - Le couronnement

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

UB 10.4 Annexes et dépendances

La hauteur maximale des constructions de petites dimensions (annexes et dépendances) ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UB 10.5 Dispositions particulières pour toute construction nouvelle

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines
- dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes
- dans le cas d'une pente marquée,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble ou de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- pour les secteurs compris dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

UB 10.6 – Inscription des constructions dans la pente naturelle du terrain

Les constructions s'adaptent nécessairement à la pente naturelle du terrain. Celle-ci dicte la répartition des niveaux.

La hauteur des déblais et remblais liés à la construction n'est pas limitée à la condition que les aménagements paysagers permettent un raccordement au Terrain Naturel (TN) en limite séparative.

Des déblais et des remblais plus importants peuvent être tolérés pour les logements intermédiaires ou collectifs à la condition d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse.

L'édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "taupinière" est interdite.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes).

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants….), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

UB 11.1 - Constructions nouvelles

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Pour les toitures à versants :

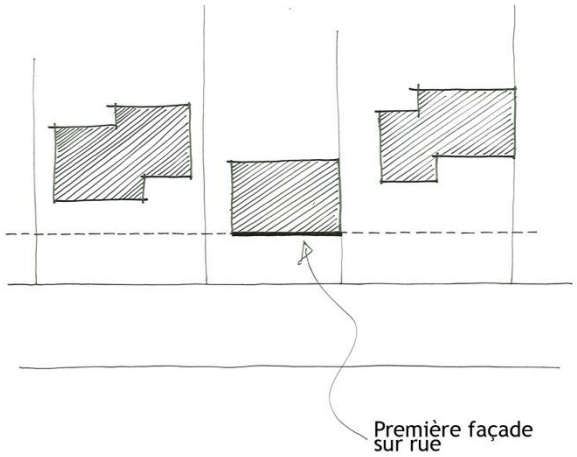
- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- Les toitures mono-pente sont autorisées
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à faible pente sont autorisées pour les volumes secondaires (annexes, dépendances) sous réserve d'un projet architecturale soigné.

UB 11.2 Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.



En limite d'espaces publics (hors continuités douces : piétons, vélos) et en limite séparative jusqu'au droit de la première façade de la construction, la hauteur du mur de clôtures devra être inférieure ou égale à 1 m 50 . Dans un environnement urbain composé de constructions situées sur des propriétés distinctes et implantées différemment le long d'une même voie, la première façade correspond au bâtiment principal le plus proche de cette voie (tel que présentée dans le schéma ci-contre).Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie vive et pourra être rehaussé d'une lisse limitée à 1,80 m au total.

Dans le cas d'une double ou triple façade sur espace public, le mur de clôture marquant la limite entre l'espace public et le jardin privatif sera limitée à 1.80 m. Le mur de clôture pourra être surmonté de panneaux de bois préfabriqués (type claustra ou panneaux à claire-voie), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1.80 m. Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie d'essences locales limitée 1 m 80.

En limite séparative, au-delà de la façade de la construction et en fond de lot, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.

Des dispositions différentes pourront être autorisées, lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble permettant notamment la réalisation d'un projet urbain cohérent.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente, lorsque le terrain est situé en contre haut d'une voie publique ou privée. Dans ce cas, la hauteur de la clôture ne pourra pas dépasser 2.50 m.
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la clôture limitrophe.

En l'absence de mur, les clôtures végétales sont autorisées. Les haies végétales mono-spécifiques (type lauriers et thuya) sont interdites.

UB 11.3 Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant :

- leur bonne intégration dans le contexte urbain existant,
- et leur insertion optimale dans le bâti ou au sol dans les parties arrières du jardin.

Ces équipements devront être si possible techniquement, non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m.

Pour les logements, il est exigé :

- 1 place par logement pour les constructions neuves et les changements de destination inférieur à 60 m² de surface de plancher,
- 2 places par logement pour les constructions neuves et les changements destination supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher.

De plus, pour les logements collectifs, il est exigé la réalisation d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisée et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Pour les logements inférieurs à 60 m² de surface de plancher, la surface de l'emplacement par vélo sera au minimum de 1.5 m² par logement. Pour les logements supérieurs ou égales à 60 m² de surface de plancher, la surface de l'emplacement par vélo sera au minimum de 3 m² par logement.

Pour les activités économiques et les équipements publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Seront privilégiés l'utilisation de revêtements de sol perméables pour l'aménagement des aires de stationnement (mélange terre pierre enherbé, structures alvéolaires, pavés béton à joints enherbés …).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; Il devra d'autre part être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

25 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle ou de l'opération d'aménagement d'ensemble seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ul

Le secteur **Ul** est destiné à l'accueil des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ARTICLE Ul 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, de commerce et de bureau, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales;
- ✓ Le camping, les habitations légères de loisirs, l'hébergement hôtelier ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone,
- ✓ La démolition ou la modification des éléments du patrimoine (haie, boisement, bâti, sentier, zone humide, jardin d'agrément) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Ul 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés :

Les constructions, ouvrages et travaux à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ARTICLE Ul 3 - ACCES ET VOIRIE

Ul 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Ul 3.2 – Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Ul 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Ul 4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Ul 4.2 - Assainissement eaux usées

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ul 4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, …

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ul 4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haut Débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ARTICLE Ul 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE Ul 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions devront être implantées en tenant compte du contexte urbain environnant.

ARTICLE Ul 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les extensions devront être implantées en tenant compte du contexte urbain environnant.

ARTICLE Ul 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ul 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ul 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sous conditions d'une insertion optimale dans l'environnement bâti existant et d'une prise en compte des covisibilités directes liées au périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Pour préserver la qualité de l'entrée de bourg, offrant une co-visibilité avec l'église, tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une véritable démarche architecturale et un travail soigné de composition urbaine, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Seront privilégiés l'utilisation de revêtements de sol perméables pour l'aménagement des aires de stationnement (mélange terre pierre enherbé, structures alvéolaires, pavés béton à joints enherbés …).

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le stationnement recherchera les meilleures solutions d'intégration dans l'environnement bâti et paysager (revêtement de sol, plantations, fractionnement des cellules de stationnement).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

25 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle ou de l'opération d'aménagement d'ensemble seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE Ul 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

Le secteur **UE** correspond à la zone artisanale existante.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés :

- ✓ Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente, sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, et à condition d'être accolé ou intégré au bâtiment d'activité,
- ✓ Les locaux de gardiennage, sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité,
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UE 3.2 – Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

UE 4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

UE 4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public en limite de propriété, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

UE 4.3 - Eaux résiduaires industrielles

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un prétraitement peut notamment être prescrit.

UE 4.4.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, …

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

UE 4.5.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haut Débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES-

En zone UE, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- ✓ lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies,
- ✓ si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- ✓ lorsque le projet concerne une annexe ou l'extension d'un bâtiment existant,
- ✓ lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc…
- ✓ lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble ou d'un lotissement d'activités permettant la réalisation de constructions groupées.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UE 7.1 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou à 5 mètres minimum des limites séparatives latérales.

Toutefois l'implantation en limites séparatives reste conditionnée par l'aménagement d'un mur coupe-feu réglementaire et d'une isolation phonique adaptée.

UE 7.2 - Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- ✓ lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines
- dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes,
- dans le cas d'une pente marquée,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement. Les constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

UE 11.1 - Toitures :

✓ Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 5 m à l'égout ou à l'acrotère, les toitures autorisées sont de deux types :

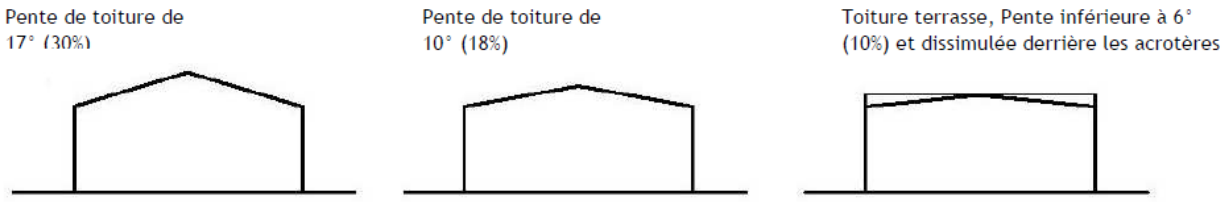
- Les toitures à pente :

  Les couvertures à pente visible devront respecter un angle variant entre 10°et 17° (soit entre 18% et 30%) par rapport au plan horizontal du bâtiment. Elles pourront être végétalisées

  La toiture pourra comporter un acrotère sous réserve qu'il soit prévu sur tout le pourtour du bâtiment et que sa hauteur soit au moins égale à celle du faîtage de la toiture en pente.

- Les toitures en terrasse :

  Leur pente est inférieure à 6°(10%), et elles comportent obligatoirement un acrotère. Elles pourront être végétalisées. Les formes courbes de toiture sont interdites pour les volumes supérieurs à 5 m à l'égout ou à l'acrotère. Les toitures pourront cependant comporter des fenêtres de toit de forme courbe de type lanterneau.



✓ Pour les constructions inférieures à 5m à l'égout ou à l'acrotère : pas de prescription particulière.

Les équipements techniques susceptibles d'émerger seront limités au minimum ils seront autant que possible intégrés ou masqués par un acrotère.

UE 11.2 – Matériaux de toiture

Afin d'homogénéiser le front bâti donnant sur les espaces et emprises publics :

- ✓ les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibrociment de teinte grise, le zinc naturel.
- ✓ les toitures seront de teinte sombre, dans la même gamme de coloris que les façades.
- ✓ les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition du bâtiment, selon les situations suivantes :
  - dans le cas d'une toiture avec pente : les panneaux solaires doivent être encastrés dans la couverture ou à défaut épouser la forme du toit,
  - dans le cas d'un toit terrasse : les panneaux solaires pourront être posés sur une structure indépendante et émerger du niveau du toit à condition que le toit fasse l'objet d'un travail de composition architectural (« 5ème façade »),
  - dans le cas d'une intégration en façade, les panneaux solaires feront l'objet d'un travail de composition architecturale.

Les couvertures en ardoise ou en tuile ne sont pas autorisées.

UE 11.3 Elévations et façades

- ✓ Revêtements extérieurs :
  - Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex: parement de fausses briques ou de fausses pierres…).
  - Les matériaux bruts non conçus pour rester apparents sont interdits (ex : parpaing, briques à enduire…). Les bétons bruts sont autorisés s'ils sont lasurés, ou peints.
  - Les bardages métalliques nervurés seront de préférence posés verticalement.
- ✓ Les teintes autorisées en façade :
  - Les teintes naturelles des matériaux de construction (ex : gris du bois naturel, teinte du sable de l'enduit, zinc…),
  - Les nuances de gris pour les bardages en bois ou métalliques et les enduits (teinte sombre),
  - D'autres couleurs plus « vives » sont possibles dans des aplats limités en surfaces et/ou sur les volumes secondaires.

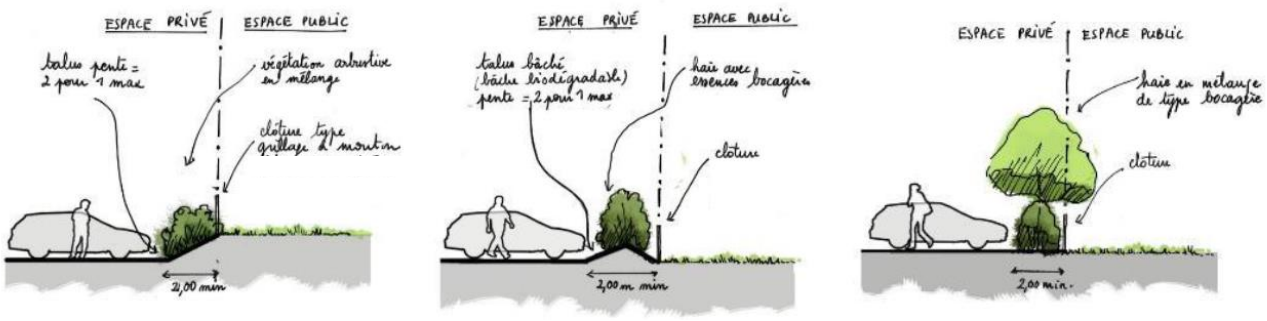
Les ouvertures feront l'objet d'un travail de composition architecturale.

UE 11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront limitées à une hauteur de 2 mètres maximum.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit de haies d'essences locales, soit par un grillage rigide à mailles rectangulaires de teinte vert ou gris foncé doublé d'une haie vive. Les autres couleurs seront proscrites. Les poteaux qui maintiennent le grillage seront métalliques, de petite section et de couleur identique au grillage.



UE 11.5 Enseignes

Les enseignes feront l'objet d'un travail de composition architecturale.

Les enseignes seront impérativement comprises dans le volume du bâtiment et ne devront en aucun cas en dépasser.

ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

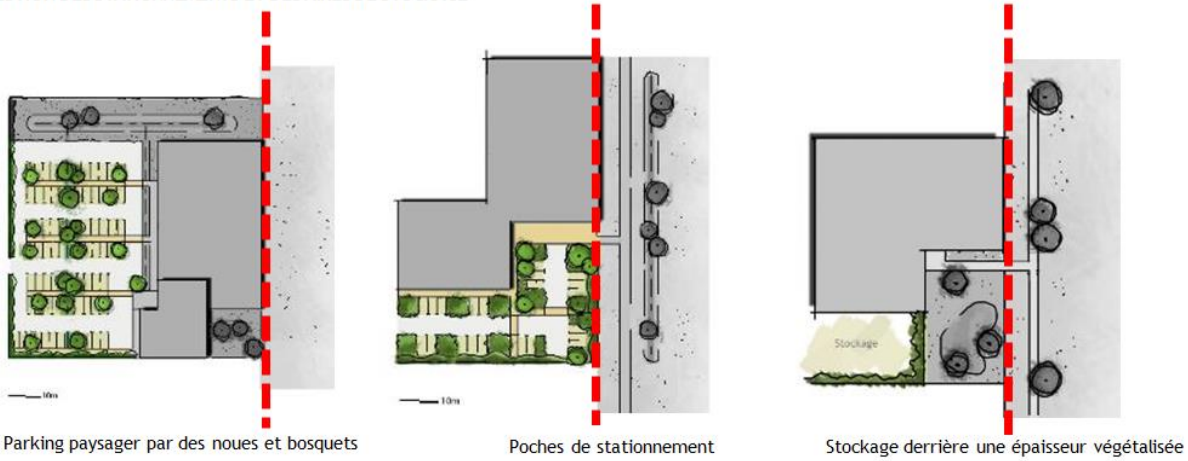
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Seront privilégiés l'utilisation de revêtements de sol perméables pour l'aménagement des aires de stationnement (mélange terre pierre enherbé, structures alvéolaires, pavés béton à joints enherbés …).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement et de stationnement, doivent être végétalisées. Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

> GESTION DES STATIONNEMENTS ET DES AIRES DE STOCKAGE



Parking paysager par des noues et bosquets | Poches de stationnement | Stockage derrière une épaisseur végétalisée

25 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle ou de l'opération d'aménagement d'ensemble seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1 AU

La zone à urbaniser dénommée **1AU**, comprend les sous-secteurs suivants :

- ✓ Le sous-secteur 1AUa, à dominante d'habitat,
- ✓ Le secteur 1AUb, à vocation d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonné à l'urbanisation préalable du sous-secteur 1AUa,
- ✓ Le secteur 1AUc, à vocation d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonné à l'urbanisation préalable du sous-secteur 1AUb.

Les règles du présent chapitre s'appliquent pour l'ensemble des sous-secteurs précités.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ✓ Le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- ✓ La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage,
- ✓ Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :
    - Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
    - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
    -

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées :

- ✓ Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention ou de noues réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone,
- ✓ L'élagage,

- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée,
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

1 AUa 3.1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1 AUa 3.2 – Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 AUa 4.1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

1 AUa 4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis.

1 AUa4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, …

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1 AUa 4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haut Débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le projet de lotissement ou d'aménagement d'ensemble devra rechercher une implantation des constructions permettant :

- ✓ un bon ensoleillement de la construction afin de privilégier le confort d'usage et les économies d'énergie,
- ✓ une composition urbaine forte avec une vraie réflexion sur ce qui constitue l'espace public et l'organisation des constructions.

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant (permis groupé, permis d'aménager, ZAC….) : reculs et retraits éventuels par exemples.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
- sur les deux limites séparatives latérales ;
- en retrait des deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait doit être au minimum de 1.20 mètres.

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant (permis groupé, permis d'aménager, ZAC…) ou pour tenir compte de la création d'une ouverture, conformément à l'article 678 du Code Civil.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions de petites dimensions (annexes et dépendances) ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant (permis groupé, permis d'aménager, ZAC….).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les bâtiments pourront être d'une conception contemporaine recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Il est vivement conseillé de se reporter au rapport de présentation du Site Patrimonial Remarquable (SPR), décrivant l'architecture ancienne et ses principes constructifs (types d'enduits, couvertures….). Ce document est consultable gratuitement en Mairie.

1 AUa 11.1 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

1 AUa 11.2 Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant :

- leur bonne intégration dans le contexte urbain existant,
- et leur insertion optimale dans le bâti ou au sol dans les parties arrières du jardin.

Ces équipements devront être si possible techniquement, non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m.

Seront privilégiés l'utilisation de revêtements de sol perméables pour l'aménagement des aires de stationnement (mélange terre pierre enherbé, structures alvéolaires, pavés béton à joints enherbés …).

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

25 % minimum de la superficie du terrain d'assiette de la construction nouvelle ou de l'opération d'aménagement d'ensemble seront réservés à l'aménagement d'espaces de pleine terre. Ces espaces libres seront engazonnés ou recevront des plantations composant avec le paysage naturel ou bâti. Les espèces à planter seront choisies parmi les essences locales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUja

Le secteur **1AUja** est destiné à l'accueil des équipements du parc de loisirs du secteur du Pont Rouge.

ARTICLE 1AUja 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination de logement de fonction, de commerce et de bureau, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement touristique ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt ;
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.
- ✓ La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage.
- ✓ Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :
    - Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
    - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 1AUja 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- ✓ Sont autorisés, les ouvrages, travaux, installations et constructions uniquement liés aux activités aqualudiques de la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'OAP inscrite au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).
- ✓ Les installations et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, à condition de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages,

- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sol soumis ou non à autorisation liés au fonctionnement de la station d'épuration (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie …), à condition de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages.

ARTICLE 1AUja 3 - ACCES ET VOIRIE

1 AUja 3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1 AUja 3.2 – Voiries

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUja 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1 AUja 4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

1 AUja 4.2 - Assainissement eaux usées

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

A défaut de réseau public en limite de propriété, un dispositif d'assainissement autonome est admis pour le raccordement des constructions neuves, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

1 AUja 4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, …

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1 AUja 4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique.

Dans les opérations d'ensembles à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux Très Haut Débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ARTICLE 1AUja 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE 1AUja 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'opération d'aménagement d'ensemble devra rechercher une implantation des constructions permettant :

- ✓ Leur bon ensoleillement afin de privilégier le confort d'usage et les économies d'énergie,
- ✓ une composition urbaine et paysagère forte, avec une vraie réflexion sur ce qui constitue l'espace public, les déplacements et l'organisation des constructions.
- ✓ Une prise en compte optimale du contexte urbain et paysager environnant (topographie, paysage, voirie et déplacements….).

ARTICLE 1AUja 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra rechercher une implantation des constructions permettant :

- ✓ un bon ensoleillement de la construction afin de privilégier le confort d'usage et les économies d'énergie,
- ✓ une composition urbaine et paysagère forte avec une vraie réflexion sur ce qui constitue l'espace public et l'organisation des constructions.
- ✓ Une prise en compte optimale du contexte urbain et paysager environnant (topographie, paysage, voirie et déplacements….).

ARTICLE 1AUja 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUja 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUja 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions de petites dimensions (annexes et dépendances) ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant (permis groupé, permis d'aménager, ZAC….).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements collectifs liés aux activités de la zone.

ARTICLE 1AUja 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les bâtiments seront d'une conception contemporaine recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice.

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le blanc est autorisé de manière mesurée. Les grands aplats de couleur blanche sont interdits.

Les installations et équipements collectifs devront faire l'objet d'un aménagement paysager très soigné associant des plantations d'arbres à haute tige et des plantations arbustives d'essences locales. Ces aménagements et ces plantations devront réduire l'impact visuel des édifices, en les intégrant.

Clôtures :

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

En lisière d'opération d'aménagement, elles doivent être constituées de haies d'essences locales.

La brande, les bâches plastiques et les plaques de béton préfabriqués tels que palplanches, fausses pierres, balustres… sont interdites ainsi que les clôtures en P.V.C. Les haies végétales mono-spécifiques de type lauriers et thuya sont interdites.

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant (permis groupé, permis d'aménager, ZAC….).

Inscription des constructions dans la pente naturelle du terrain

Les constructions s'adaptent nécessairement à la pente naturelle du terrain. Celle-ci dicte la répartition des niveaux. La hauteur des déblais et remblais liés à la construction n'est pas limitée à la condition que les aménagements paysagers permettent un raccordement au Terrain Naturel (TN).

L'édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "taupinière" est interdite.

Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sera admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, pourra être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale dans le bâti en participant à l'architecture de la construction ou par une installation au sol dans les espaces collectifs de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 1AUja 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le dossier d'autorisation préalable (permis groupé, permis d'aménager, ZAC….) devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Une attention particulière sera portée à l'insertion des aires de stationnement dans le site et dans le paysage. Le choix du lieu d'implantation de ces aires devra tenir compte de la topographie du site afin de favoriser leur insertion optimale dans le terrain naturel.

Les aires de stationnement seront fractionnées par poches en alternance avec des massifs végétaux.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité associant des plantations d'arbres à haute tige et des plantations arbustives d'essences locales. Les aménagements et les plantations réduiront l'impact visuel des stationnements en les intégrant.

ARTICLE 1AUja 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces identifiés au plan de zonage du PLU conformément à l'article R 123 -11 du Code de l'urbanisme sont destinés à être plantés d'essences locales.

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les surfaces libres de constructions devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité associant des plantations d'arbres à haute tige et des plantations arbustives d'essences locales.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE 1AUja 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif sauf exceptions mentionnées à l'article A2.
- ✓ Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés,
- ✓ La démolition ou la modification des éléments du patrimoine (haie, boisement, bâti, sentier, zone humide, jardin d'agrément) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- ✓ Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :
  - Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
  - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
- ✓ Les installations photovoltaïques au sol.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (stockage, accueil à la ferme, etc…),
- ✓ Les logements de fonction nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles et en cas d'impossibilité localisés en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation,
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,
- ✓ Les extensions des constructions existantes,

- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants traditionnels d'intérêt architectural identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sous condition :
    - de créer 2 logements au maximum,
    - de ne pas réaliser d'extension de la construction existante,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - et après avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.
- ✓ Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie, nécessaire à l'activité agricole,
- ✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, sous réserve de respecter les dispositions du Code de l'Environnement,
- ✓ Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une comptabilité avec la zone,
- ✓ Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification dans le prolongement de l'exploitation agricole principale, (gîte rural, chambre d'hôtes, accueil pédagogique, etc.) à condition :
    - que cet aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité, et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
    - que l'affectation nouvelle devienne une activité de loisirs ou de tourisme, liée et dans le prolongement d'une exploitation agricole déjà existante,
    - que l'assainissement soit réalisable.
- ✓ Les activités agrotouristiques ayant pour support l'exploitation agricole (camping à la ferme, aire naturelle, ferme pédagogique, ferme auberge, …),
- ✓ La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente directe de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, dans les bâtiments existants et le cas échéant par des nouvelles constructions, si ceux sont liés et nécessaires à une exploitation agricole existante,
- ✓ Les annexes, sous réserve d'être proches de la construction principale.
- ✓ Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB »,
- ✓ L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Toutefois les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau seront à éviter. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

L'accès aux différentes voies est soumis à l'accord des services gestionnaires.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-12 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, après la réalisation d'une étude de filière et l'approbation du service SPANC.

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

b) Eaux résiduaires des exploitations agricoles

Le rejet des eaux résiduaires dans un milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est interdit, sauf dispositions législatives et réglementaires contraires. Dans le cas d'un raccordement au réseau, un prétraitement peut notamment être prescrit.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

A 6.1 – Le long des RD

Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des voies départementales.

A 6.2 - Sur les voies communales

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer ou en retrait.

A 6.3 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- ✓ lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- ✓ lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies,

- ✓ si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- ✓ lorsque le projet concerne une dépendance, une annexe ou l'extension d'un bâtiment existant,
- ✓ lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc…,
- ✓ lorsque le projet concerne la restauration d'une construction existante.
- ✓ Pour ne pas perturber l'activité agricole.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments et leurs extensions ne pourront être établis à une distance des limites séparatives inférieure à 3 m.

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

- lorsqu'un élément d'intérêt paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose,
- lorsque le projet concerne la restauration d'une construction existante.
- Afin de tenir compte de la création d'une ouverture, conformément à l'article 678 du Code Civil.

✓ Pour ne pas perturber l'activité agricole.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront implantées au maximum à 20 m de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions existantes sont autorisées :

- o sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole,
- o que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements…),
- o qu'elles soit limitées à 30 % maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
- o et sans création de logements supplémentaires.

L'emprise au sol des annexes et des dépendances sera au maximum de 40 m², à la date d'approbation du PLU :

- sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole,
- que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements…).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 Les logements de fonction nécessaire à l'exploitation agricole

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), tel que défini à l'article 10 des Dispositions Générales. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

La hauteur de façade

La hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à 6 mètres.

A 10.2 - La hauteur plafond

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur de façade sur emprise publique ou voie.

A 10.3 - Le couronnement

Le couronnement de la construction est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur des façades du projet (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

A 10.2 Les extensions des bâtiments d'habitation existants

La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existant ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

A 10.3 Les annexes et dépendances

La hauteur maximale des constructions de petites dimensions (annexes et dépendances) ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

A 10.4 Les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée.

A 10.5 Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines
- dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes
- dans le cas d'une pente marquée,

- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

A 10.6 – Inscription des constructions dans la pente naturelle du terrain

Les constructions s'adaptent nécessairement à la pente naturelle du terrain. Celle-ci dicte la répartition des niveaux.

La hauteur des déblais et remblais liés à la construction n'est pas limitée à la condition que les aménagements paysagers permettent un raccordement au Terrain Naturel (TN) en limite séparative.

L'édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "taupinière" est interdite.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (unité d'aspect, simplicité des volumes). Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants….), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Il est vivement conseillé de se reporter au rapport de présentation du Site Patrimonial Remarquable (SPR), décrivant l'architecture ancienne et ses principes constructifs (types d'enduits, couvertures….). Ce document est consultable gratuitement en Mairie.

A 11.1 Constructions existantes à usage d'habitation

Principes généraux

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Dans le cas d'un bâti ancien traditionnel, les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux naturelle. Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue.

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc., valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions.

Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité du territoire communal.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture.

Doivent être restaurés ou restitués :

- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents ;
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures.

En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente devra être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction.

Les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux aérienne.

La mise en œuvre d'un enduit mécanique synthétique (résine, etc.) est proscrite.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre …pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Percements, balconnets et balcons, seuils

Doivent être de préférence restitués :

- les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions ;
- les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades.

Ferronneries, menuiseries

Doivent être de préférence restitués :

- les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc…) ;
- les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc…).

Nouveaux éléments :

- Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.
- Les fenêtres, les portes et les portails seront peints. Les teintes seront celles de la région (gris, bleu-clair, gris-vert, etc.).

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Doivent être maintenus et restaurés :

- les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc).

Nouvelles ouvertures en toiture :

- les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

Pour les toitures à versants :

- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- Les toitures mono-pente sont uniquement autorisées sur les volumes secondaires (annexes, dépendances…).
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

Les toitures en pointe de diamants ou à croupes sont interdites à l'exception de celles reprenant les caractéristiques du bâti existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

A 11.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation.

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades des constructions seront préférentiellement de ton « neutre » (proches des couleurs d'enduits traditionnels issues des tons des sables locaux). Le blanc est autorisé de manière mesurée : les grands aplats de couleur blanche sont à éviter.

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du territoire communal.

Pour les toitures à versants :

- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- La couleur dominante des toits en tuile sera le rouge.
- Les toitures mono-pente sont uniquement autorisées sur les volumes secondaires (annexes, dépendances…).
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

A 11.3 Bâtiments d'activité agricole

Le bâti existant

Dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment agricole traditionnel, l'aspect extérieur des constructions sera soigné et reprendra strictement le vocabulaire architectural traditionnel (volumétrie générale, forme et matériaux de toiture, enduits, couleurs).

Les couvertures en fibrociment de couleur grise seront acceptées.

Les nouvelles constructions

Pour les nouvelles constructions, le recours au bardage bois (pin traité, châtaigner…) ou bien métallique (de ton gris ou gris-vert) seront autorisées.

Les teintes claires et vives ayant un impact visuel fort, notamment de loin, sont interdites. Les teintes dominantes conseillées sont les gris, les marrons, les verts foncés….

Le projet de construction sera accompagné de plantations d'arbres et d'arbustes composé d'essences locales (de type bocager).

A 11.4 Clôtures

Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Clôtures en limite d'emprise publique

On préconisera une hauteur maximale de 1,50 m, en façade sur rue, en cas de clôtures minérales. Elles seront réalisées soit en maçonnerie enduite, soit en pierres apparentes, en accord avec la façade. Cette clôture minérale pourra être complétée par une haie vive.

Les clôtures végétales n'ont pas de limite de hauteur. Dans ce cas, les haies seront obligatoirement d'essences locales.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures doivent répondre obligatoirement à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Un grillage simple (de type « grillage à mouton »), non plastifié sur poteaux en bois (type châtaigner) ou sur des lisses de bois, d'une hauteur maximale de 1,50m.
- des panneaux de bois (sans muret, ni plaque de béton par exemple) ou d'un mur en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparentes, d'une hauteur maximale de 2 m, obligatoirement en continuité avec la maison d'habitation existante et sur une longueur maximale de 10 m.
- Une haie végétale d'essences locales variées.

Toutefois, en limite d'emprise publique et en limite séparative, dans le cas d'un prolongement de clôture existante d'une hauteur supérieure à 1,50 m, des hauteurs comparables seront autorisées pour les clôtures neuves.

A 11.5 Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant :

- leur bonne intégration dans le contexte urbain existant,
- et leur insertion optimale dans le bâti ou au sol dans les parties arrières du jardin.

Ces équipements devront être si possible techniquement, non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement et de stationnement, doivent être végétalisées.

Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

Dans les espaces boisés classés figurés au plan de zonage du PLU, le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La **zone N** est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un sous-secteur Nl, qui admet sous condition, des constructions liées et nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs, d'une capacité d'accueil limitée. Il correspond à la base aéronautique ULM du secteur des Fontenelles et au parc de loisirs au Nord du secteur du Bois Lambert.
- un sous-secteur Nep, qui admet sous condition, des constructions liées et nécessaires au fonctionnement aux stations d'épuration du bourg, de Fontaine.
- un sous-secteur Nd, qui admet sous condition, des constructions liées et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.
- un sous-secteur Ni, qui correspond aux zones inondables.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Toutes constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- ✓ La démolition ou la modification des éléments du patrimoine (haie, boisement, bâti, sentier, zone humide, jardin d'agrément) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Dans les zones humides inventoriées et repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement :
  - Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
  - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.
- ✓ Les installations photovoltaïques au sol.

Sont interdites, uniquement en zone Ni :

- ✓ Les installations et les constructions nécessaires aux activités d'hôtellerie de plein air (camping – caravaning),
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre lié aux inondations.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées, uniquement en zone N :

- ✓ L'extension des constructions existantes,
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants traditionnels d'intérêt architectural identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sous condition :
    - de créer 2 logements au maximum,
    - de ne pas réaliser d'extension de la construction existante,
    - de ne pas compromettre l'activité agricole,
    - après avis de la Chambre d'Agriculture.
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.
- ✓ Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie, nécessaire à l'activité agricole,
- ✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, sous réserve de respecter les dispositions du Code de l'Environnement,
- ✓ Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique et/ou d'exploitation forestière, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- ✓ Les annexes et les piscines, sous réserve d'être proches de la construction principale,
- ✓ Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB ».
- ✓ L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Toutefois les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau seront à éviter. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents.

Sont autorisées, uniquement en zone NL :

- ✓ Les constructions nouvelles à vocation de tourisme et de loisirs, à la condition :
    - de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages,
    - et d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité…),
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …) ou nécessaire à l'activité de tourisme et de loisirs,

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement,
- ✓ L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, sous réserve de respecter les dispositions du Code de l'Environnement,
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

Sont autorisées, uniquement en zone Nep :

- ✓ Les installations et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, à condition de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages,
- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sol soumis ou non à autorisation liés au fonctionnement de la station d'épuration (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie …), à condition de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages.

Sont autorisées, uniquement en zone Nd :

- ✓ Les installations et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la déchetterie, à condition de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages,
- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sol soumis ou non à autorisation liés au fonctionnement de la déchetterie (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie …), à condition de ne porter atteinte, ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des milieux naturels et paysages.

Sont autorisées, uniquement en zone Ni :

- ✓ L'extension des constructions existantes, sous réserve de respecter une cote plancher du premier niveau à 50 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès aux différentes voies est soumis à l'accord des services gestionnaires.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou d'un forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En application des dispositions de l'article L 111-12 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-12 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, après la réalisation d'une étude de filière et l'approbation du service SPANC.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

N 6.1 – Le long des routes départementales

Les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales.

N 6.2 - Sur les voies communales

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

Uniquement en zone NL

Aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques et privées et des emprises publiques.

N 6.3 - Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- ✓ lorsque le projet jouxte ou est en extension d'une construction existante de valeur et en bon état et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
- ✓ lorsque le projet se situe sur un terrain longé de plusieurs voies,
- ✓ si cela s'avère être nécessaire à une meilleure prise en compte de l'environnement,
- ✓ lorsque le projet concerne une dépendance, une annexe, l'extension d'un bâtiment existant ou sa restauration.
- ✓ lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, ouvrage de transport et de distribution d'énergie électrique, etc…

Les piscines pourront être implantées dans la marge de recul sous condition d'être implantées à 3 mètres minimum des limites sur voie, calculés depuis le bord du bassin.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments et leurs extensions ne pourront être établis à une distance des limites séparatives inférieure à 3 m.

Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :

- lorsqu'un élément d'intérêt paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur;
- lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose,
- lorsque le projet concerne la restauration d'une construction existante,
- Afin de tenir compte de la création d'une ouverture, conformément à l'article 678 du Code Civil.

Les piscines doivent être distantes de 3 m minimum des limites séparative, calculés depuis le bord du bassin.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront implantées au maximum à 20 m de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE A SOL

En zone N, uniquement :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées :

- sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole,
- que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements…),
- qu'elle soit limitée à 30 % maximum de la surface de plancher de la construction existante, à la date d'approbation du PLU.
- et sans création de logements supplémentaires.

L'emprise au sol des annexes et des dépendances sera au maximum de 40 m² :

- sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole,
- que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements…),

En zone Nep et en zone Nl , uniquement :

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Uniquement zone N

La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit, défini par une hauteur de façade (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2), tel que défini à l'article 10 des Dispositions Générales. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

N 10.1 Les extensions des bâtiments d'habitation existants

La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existant ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

N 10.2 – Les annexes et les dépendances

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

N 10.3 Dispositions particulières

Des dispositions différentes pourront être imposées:

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines
- dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes
- dans le cas d'une pente marquée,
- aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

N 10.4 – Inscription des constructions dans la pente naturelle du terrain

Les constructions s'adaptent nécessairement à la pente naturelle du terrain. Celle-ci dicte la répartition des niveaux.

La hauteur des déblais et remblais liés à la construction n'est pas limitée à la condition que les aménagements paysagers permettent un raccordement au Terrain Naturel (TN) en limite séparative.

L'édification de terrasse sur remblai induisant un effet de "taupinière" est interdite.

Uniquement en zone NL

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Uniquement en zone Nd et Nep

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres. La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Tous secteurs

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes).

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants….), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Il est vivement conseillé de se reporter au rapport de présentation du Site Patrimonial Remarquable (SPR), décrivant l'architecture ancienne et ses principes constructifs (types d'enduits, couvertures….). Ce document est consultable gratuitement en Mairie.

Sur les secteurs N, hors périmètre SPR

N 11.1 Constructions existantes à usage d'habitation

Principes généraux

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Dans le cas d'un bâti ancien traditionnel, les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux naturelle. Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue.

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc., valorisant à nouveau le caractère architectural et la qualité sanitaire des constructions. Le ravalement doit permettre de prendre en compte les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt architectural ou technique et/ou qu'ils contribuent à l'identité du territoire communal.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction, ainsi que les murs de clôture.

Doivent être restaurés ou restitués :

- les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents ;
- la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures.

En cas d'impossibilité technique avérée, une solution équivalente devra être mise en œuvre dans le respect de l'architecture de la construction.

Les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux aérienne.

La mise en œuvre d'un enduit mécanique synthétique (résine, etc.) est proscrite.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre …pourra être admise dans la mesure où ils s'intègrent parfaitement au bâti et au milieu urbain et paysager.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Percements, balconnets et balcons, seuils

Doivent être de préférence restitués :

- les percements composant la géométrie générale des façades et leurs proportions ;
- les éléments en saillie tels que balconnets, balcons et seuils.

Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus pour conforter la composition générale des façades.

Ferronneries, menuiseries

Doivent être de préférence restitués :

- les éléments d'origine ou de qualité de menuiserie extérieure (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc…) ;
- les éléments d'origine ou de qualité de ferronneries, de serrurerie et de quincaillerie (garde-corps de balcons, balconnets, lucarnes, grilles d'imposte, clôture, etc…).

Nouveaux éléments :

- Les éléments nouveaux doivent respecter l'architecture de l'édifice.
- Les fenêtres, les portes et les portails seront peints. Les teintes seront celles de la région (gris, bleu-clair, gris-vert, etc.).

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-bourg.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier (matériaux similaires à l'ardoise ou à la tuile) et à offrir des garanties de protection. Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Doivent être maintenus et restaurés :

- les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble d'origine ou de qualité (lucarnes, châssis, verrières, etc).

Nouvelles ouvertures en toiture :

- les percements dans les couvertures doivent être conçus pour conforter la composition générale du bâtiment, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou voies.

Pour les toitures à versants :

- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- Les toitures mono-pente sont autorisées
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

Les toitures en pointe de diamants ou à croupes sont interdites à l'exception de celles reprenant les caractéristiques du bâti existant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

N 11.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation.

Matériaux, jointements, enduits et peintures

Les couleurs ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les façades des constructions seront préférentiellement de ton « neutre » (proches des couleurs d'enduits traditionnels issues des tons des sables locaux). Le blanc est autorisé de manière mesurée : les grands aplats de couleur blanche sont à éviter.

Couronnement (toiture, couverture)

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du territoire communal.

Pour les toitures à versants :

- Les toits en tuile devront présenter une pente maximum de 38 %.
- La couleur dominante des toits en tuile sera le rouge.
- Les toitures mono-pente sont uniquement autorisées sur les volumes secondaires (annexes, dépendances…).
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- Les couvertures des annexes et dépendances de plus de 20 m² devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

N 11.3 Clôtures

Principes généraux : aspect et volumétrie des constructions

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Clôtures en limite d'emprise publique

Les clôtures seront composées d'une des solutions suivantes :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2m, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- Soit d'une haie végétale d'essences locales variées,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparentes d'une hauteur d'1.50 m maximum.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures seront composées d'une des solutions suivantes :

- Soit d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2m, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- Soit d'une haie végétale d'essences locales variées,
- Soit de panneaux de bois (sans muret, ni plaque de béton par exemple) ou d'un mur en maçonnerie enduite ou en pierre de pays apparentes, d'une hauteur maximale de 2 m, obligatoirement en continuité avec la maison d'habitation existante et sur une longueur maximale de 10 m.

Uniquement en zone Ni :

Les clôtures devront comprendre une transparence hydraulique. Cette transparence hydraulique devra tenir compte de la topographie du site et être constituée par un grillage

N 11.4 Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant :

- leur bonne intégration dans le contexte urbain existant,
- et leur insertion optimale dans le bâti ou au sol dans les parties arrières du jardin.

Ces équipements devront être si possible techniquement, non visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction

De plus en zone NL

Une attention particulière sera portée à l'insertion des aires de stationnement dans le site et dans le paysage. Le choix du lieu d'implantation de ces aires devra tenir compte de la topographie du site afin de favoriser leur insertion optimale dans le terrain naturel.

Les aires de stationnement seront fractionnées par poches en alternance avec des massifs végétaux.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité associant des plantations d'arbres à haute tige et des plantations arbustives d'essences locales. Les aménagements et les plantations réduiront l'impact visuel des stationnements en les intégrant.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale par la mise en œuvre d'un projet paysager soigné (plantations d'essences locales en pied de bâtiments, en clôture de propriétés).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, hors espace de circulation, de dépôt, déchargement et de stationnement, doivent être végétalisées.

Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, … et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

Dans les espaces boisés classés figurés au plan de zonage du PLU, le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.