

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE DOMPIERRE-SUR-YON

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 4 - Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
bureau communautaire du 3 février 2026

Thierry GANACHAUD
5ème Vice-Président



SOMMAIRE

Dispositions générales	3
Dispositions applicables à la zone urbaine.....	15
Dispositions applicables à la zone à urbaniser	63
Dispositions applicables à la zone agricole	85
Dispositions applicables à la zone naturelle.....	97

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Dompierre-sur-Yon**

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111 15, R 111-21, R111.16 à R 111.20 et R111.22 à R111.24.2

Autres articles qui s'imposent au PLU et à son règlement : L 111.6.2 ; L 121.1

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U,
- la loi U.H.
- les lois Grenelle

c. **Autres informations indiquées :**

- des zones où est institué le du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

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 123-2 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

En application des dispositions de l'article L 123.1-9 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.

4.1 Les zones humides

Les zones humides remarquables 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 du PLU.

Dans les zones humides remarquables 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 et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des 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 1^{er} des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisés en zone A. Le surplomb de celles-ci est autorisé au-dessus des voies communales.

ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

•« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

- 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 à 14 et L. 524-1 à 16 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 L.421-4 et du R. 421-12 et est notamment soumise à déclaration préalable :
 - Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
 - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
 - Sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 26/10/2007 (R421-12 du Code de l'Urbanisme)
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-5.
Le permis de démolir peut être institué sur des secteurs du territoire communal par la délibération du Conseil Municipal.
3. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'urbanisme et il peut notamment être prévu des interdictions totales ou temporaires.
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 voies publiques ou privées ouvertes 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.

Hauteur des constructions

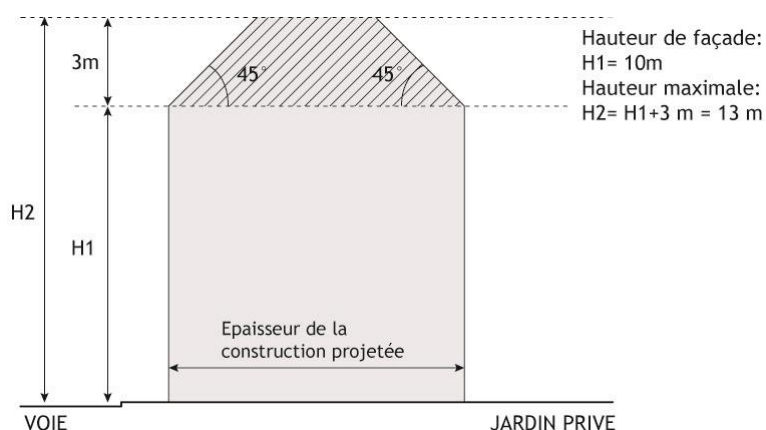
La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le niveau du sol naturel (ou à défaut, tel qu'il existe avant travaux entrepris pour la réalisation du projet) et l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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.

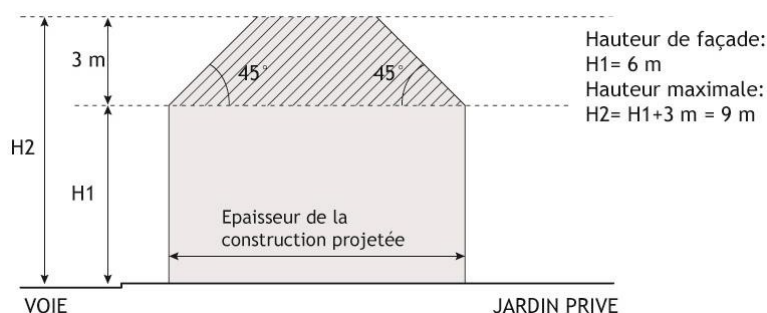
- Hauteur de façade : la hauteur maximale de façade sur voie est calculée du niveau moyen de la voirie (ou du sol naturel selon les cas) à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Hauteur plafond : la hauteur plafond est mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la construction, à l'exception des cheminées 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 construction

En zone UA



En zone UB et Uh



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.

ARTICLE 11 - RÈGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

Des règles graphiques figurant au plan de zonage du type « retrait ou recul obligatoire » peuvent figurer au plan de zonage pour des motifs urbains ou paysagers. Ces règles priment sur les dispositions réglementaires écrites de l'article 6 ou 7 de la zone concernée.

Retrait ou recul obligatoire

Toute construction nouvelle est interdite entre la limite séparative et le retrait graphique figurant au plan de zonage. Les constructions doivent être implantées sur ou au-delà du retrait graphique dont la distance est indiquée sur le plan de zonage.

Alignement :

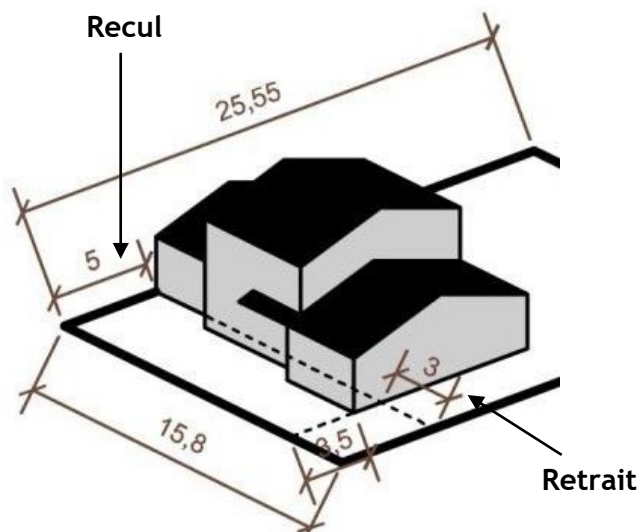
Ligne sur laquelle sont placées les constructions. Par extension, limite séparative des parcelles privées et des espaces libres, voies et places publiques... De façon générale, il prendra la forme d'une ligne plus ou moins continue et rectiligne de part et d'autre de chaque voie ou encadrant chaque espace 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 réglementé est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



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 de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, 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 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 connaître 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 interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) 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.

Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Constructions et installations nécessaires au service public d'intérêt collectif

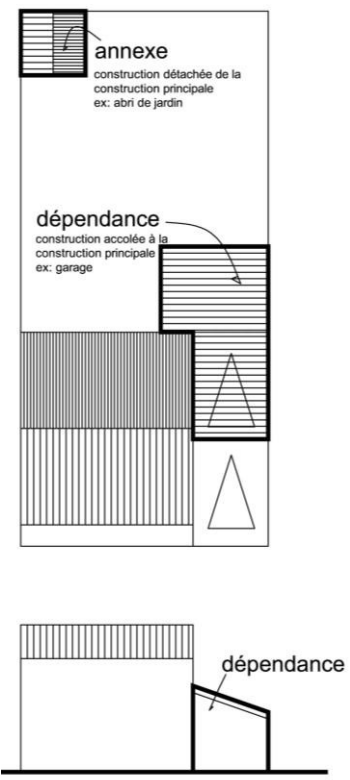
Les constructions et installations nécessaires au service public d'intérêt collectif comprennent les édifices et aménagements de superstructures et d'infrastructures nécessaires à la collectivité pour satisfaire ses besoins administratifs, économiques, éducatifs, sanitaires, commerciaux, sportifs...

Dépendance

Construction accolée à la construction principale.

Annexe

Construction détachée de la construction principale.



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 variés 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

CHAPITRE 1 - 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). Il comprend un sous-secteur UA_i correspondant à un secteur urbain central compris dans le périmètre de la zone inondable identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Uniquement en secteur UA

- ✓ 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 stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ La démolition ou la modification de certains éléments du patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

Uniquement en secteur UA_i

- ✓ 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 stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain et dépassant une hauteur maximale de 0,5 m par rapport au terrain naturel, 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 L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

- ✓ Les constructions et les installations qui par leurs dimensions, leur configuration ou leur implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des eaux, l'expansion des crues ou de provoquer une aggravation du risque ;
- ✓ Les constructions, installations et aires de stockage pour produits dangereux, polluants ou flottants.

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

Uniquement en secteur UA

Sont autorisées :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation,
- ✓ Les constructions à usage de commerces, 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, tels que boulangerie, parcs de stationnements, chaufferie...
- ✓ 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 l'article L.123-1-5 alinéa 7 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,
- ✓ 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, sont autorisées 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 L 123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 alinéa 16 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.

Uniquement en secteur UAi

Sont autorisées :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux ou d'équipements publics de superstructure sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- ✓ 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 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 l'article L.123-1-5 alinéa 7 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,
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

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 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 au réseau public.

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.

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 et les dépendances doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer.

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.

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.

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.

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

Sauf prescription contraire figurant dans les OAP, hauteur des façades (H1) des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les secteurs couverts par le plan d'épannelage, annexé au plan de zonage du PLU, et sauf prescription contraire figurant dans les OAP, la hauteur des façades sur voie ou emprise publique est limitée à 8.50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

UA 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.

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.

Toutefois un dépassement limité de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes ou encore dans le cas d'une pente marquée. Ce dépassement est limité à 50 cm pour des constructions situées sur des terrains à pente faible et à 1.00 m sur des terrains à pente forte.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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).

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

UA 11.1 Constructions existantes : aménagement et restauration

Principes généraux

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent 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,
- Les extensions pour s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine. Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine (exemples : toitures terrasse...).

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 centre-bourg.

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 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 naturelle.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

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, vitrerie

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.). Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries PVC sont interdites.

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 de couleur blanche 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 terrasses sont autorisées.

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

UA 11.2 - Constructions nouvelles

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 couleurs des sables locaux).

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 centre- bourg.

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

UA 11.3 Facades, devantures et rez-de-chaussée commerciaux (constructions existantes et nouvelles)

Composition générale des devantures

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leurs dimensions, matériaux et traitements en fonction de l'architecture de l'édifice.

Les façades commerciales doivent respecter les obligations suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- Lorsqu'un commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la devanture doit s'interrompre pour que chaque bâtiment conserve son individualité.
- Les devantures sont limitées au rez-de-chaussée des immeubles.

- Les seuils, emmarchements et autres aménagements extérieurs (rampe pour les personnes à mobilité réduite...) doivent être traités, non pas comme un revêtement de sol intérieur (carrelage,...), mais dans des matériaux et teintes similaires à ceux de la rue (marches et seuils en pierre, pavés...). Les moquettes, gazons artificiels, ou tout autre revêtement de sol sont interdits sur le domaine public.
- Les percements doivent être composés sur les travées d'ouvertures des étages ou alignés sur un des jambages.
- Les appareillages de pierres doivent rester apparents et être restitués dans leur état d'origine ; les éléments de modénature, arcades, découverts lors de la dépose d'anciennes devantures devront être mis en valeur.
- Les grandes surfaces en plastique brillant, métal poli ou glaces réfléchissantes sont interdites.
- Les matériaux ou peintures de couleur vives, criardes ou de ton agressif pourront être refusés.

Fermetures

Les dispositifs de fermeture ne doivent pas être en saillie sur la façade, les coffres d'enroulement, réseaux et coffrets électriques doivent être parfaitement dissimulés.

La pose à l'intérieur du commerce, en retrait de l'étalage est à privilégier pour offrir un aspect plus agréable au commerce en période de fermeture, de même on évitera les rideaux complètement opaques ; la fermeture traditionnelle par volets de bois pourra être maintenue.

Eclairage

L'éclairage des commerces est recommandé à l'intérieur même des vitrines.

L'éclairage des vitrines et des enseignes doit être conçu autant que possible, à l'origine du projet; ainsi le dispositif pourra être inséré dans les éléments qui composent la devanture et l'enseigne (des tubes au néon ou des spots encastrés pourront par exemple être dissimulés dans un capot métallique intégré à l'enseigne, dans une moulure ou un panneau perforé formant la devanture).

Les spots d'éclairages lorsqu'ils sont nécessaires, doivent être les plus discrets possibles, sans saillie trop importante et du même ton que la façade, la vitrine ou la devanture. Les spots ou néons clignotants sont interdits.

UA 11.4 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 et en limites séparatives, la hauteur maximale ne peut excéder 1.80 m.

En limite d'espaces publics, les clôtures seront, soit en maçonnerie enduite, soit en pierres de pays apparentes. Elles pourront être surmontées de grilles ou être doublées de haies d'essences locales (exemples : chênes, châtaigner, frênes...). Les clôtures PVC sont interdites.

En limite séparatives, les clôtures seront soit en maçonnerie enduite ou soit composées d'une haie d'essences locales. Cette haie pourra être doublée d'un grillage de couleur verte ou en acier galvanisé, implanté sur la limite de propriété. Les plaques de béton et les bâches plastiques sont interdites.

Les haies végétales mono-spécifiques (type lauriers et thuya) sont interdites.

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 de la voie publique ou privée.
- 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.

UA 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 UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement de véhicules automobiles

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 200 m. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les logements, il est exigé :

- 1 place par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation inférieur à 60 m² de surface de plancher,

- 2 places par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher.

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.

Stationnement de 2 roues non motorisés

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.

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). Hors des secteurs couverts par des OAP, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est fortement recommandé de prévoir la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 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 enterrés.

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.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB

Le **secteur UB** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Il correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire en périphérie du centre-bourg et de la Berthelière.

Le secteur UB comprend un **sous-secteur UBaa** non desservi par l'assainissement collectif.

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 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 stationnement de caravanes, 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 L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage,

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

- ✓ Les constructions à usage d'habitation,
- ✓ Les constructions à usage de commerces, 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, chaufferie...
- ✓ 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 l'article L.123-1-5 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'abattage et le défrichement sont interdits sur les haies et les boisements protégés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article précédemment cité, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. L'élagage est autorisé.
- ✓ 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, sont autorisées 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 L 123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 alinéa 16 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.

A l'exception du secteur UBaa, 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 au réseau public.

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.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En secteur UBaa, en l'absence de réseau public d'assainissement : la superficie, la géométrie et la forme du terrain devront permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Tous secteurs

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 (sauf marges recul RD).
- 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.

Le long de la RD 37 entre les villages de la Berthelière et de la Créancière

Les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum de la limite de l'emprise de la Route Départementale n°37.

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 mètre.

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.

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, à l'égout du toit ou de l'acrotère, soit R+1 +attique.

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 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.
- 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.

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.

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

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.

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 centre- bourg.

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.

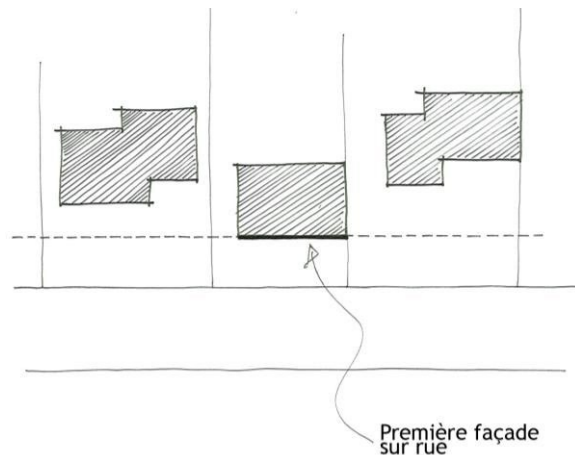
Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à faible pente sont autorisées pour les volumes secondaires (annexes, dépendances) sous réserve d'un projet architecturale soigné.

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.

Les bâches plastiques et les plaques de béton préfabriqués tels que palplanches, fausses pierres, balustres... sont interdits ainsi que les clôtures en PVC constituées de panneaux pleins.

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 20. 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 présenté dans le schéma ci-contre). Le mur de clôture pourra être doublé d'une haie limitée 1 m 80. La brande est interdite.



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. La brande est interdite. 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 1.80 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.

Les haies végétales mono-spécifiques (type lauriers et thuya) sont interdites.

En l'absence de mur, les clôtures végétales sont autorisées.

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 200 m. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les logements, il est exigé un minimum de :

- 1 place de stationnement pour les logements locatifs sociaux,
- 2 places par logement pour les constructions neuves et les changements d'affectation,
- 2 places par logement pour les créations de logements réalisées dans le cadre de divisions de logements existants

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.

Stationnement de 2 roues non motorisés

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.

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

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. 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.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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.

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Uh

Le secteur Uh correspond aux anciens villages de la Berthelière et de la Créancière.

ARTICLE Uh 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, artisanales agricoles et forestières ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt,
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et de bureau,
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales agricoles et forestières ;
- ✓ Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt,
- ✓ 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 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 L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;

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

- ✓ Les constructions à vocation d'habitation.
- ✓ 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.
- ✓ 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 l'article L.123-1-5 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

- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

Uh 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.

Uh 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 Uh 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Uh 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.

Uh 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.

Uh 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.

Uh 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.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

ARTICLE Uh 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.

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.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération de renouvellement urbain, groupe d'habitations, ...).

Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

ARTICLE Uh 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.

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 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.
- 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.

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

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uh 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.

Uh 10.1 - La hauteur de façade

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

Uh 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.

Uh 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.

Toutefois un dépassement limité de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines soit dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes ou encore dans le cas d'une pente marquée. Ce dépassement est limité à 50 cm pour des constructions situées sur des terrains à pente faible et à 1.00 m sur des terrains à pente forte.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Uh 10.4 Inscription des constructions dans la pente

Les constructions s'adaptent nécessairement à la pente. 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 Uh 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 constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Uh 11.1 Constructions existantes : aménagement et restauration

Principes généraux

La réhabilitation, le changement d'affectation, l'aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent 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 réalisés au mortier de chaux naturelle. Les enduits dits « de restauration » prêts à l'emploi sont autorisés.
- La typologie et les encadrements des ouvertures seront de préférence maintenus,
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine (exemples : toitures terrasse...).

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 village.

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 naturelle.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

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, vitrerie

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.). Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries PVC sont interdites.

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 terrasses sont autorisées.

Uh 11.2 - Constructions nouvelles

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 couleurs 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 centre- bourg.

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 devront être réalisées en matériaux de couleur et de tenu similaire à celle de la construction principale.

Uh 11.3 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. Les clôtures en PVC sont interdites.

En limite d'espaces publics et en limites séparatives, la hauteur maximale ne peut excéder 1.80 m.

En limite d'espaces publics, les clôtures seront soit en maçonnerie enduite, soit en pierres de pays apparentes. Elles pourront être surmontées de grilles ou être doublées de haies d'essences locales (exemples : chênes, châtaigner, frênes...).

En limite séparatives, les clôtures seront soit en maçonnerie enduite, soit en pierre de pays apparentes, soit composées d'une haie d'essences locales. Cette haie pourra être doublée d'un grillage de couleur verte ou en acier galvanisé, implanté sur la limite de propriété. Les plaques de béton et les bâches plastiques sont interdites.

Les haies végétales mono-spécifiques de type lauriers et thuya sont interdites.

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 de la voie publique ou privée.
- 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.

Uh 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 Uh 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.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uh 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. Il devra d'autre part être prévu la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige sur la parcelle par tranche de 120 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.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Uh15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UI

Le secteur UI est destiné à l'accueil des activités sportives et de loisirs. Il est soumis en totalité au périmètre de protection du patrimoine du Château de la Braconnière.

ARTICLE UI 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 agricoles et forestières ;
- ✓ Le stationnement de caravanes, 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.

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

- ✓ Les constructions à usage de gardiennage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité de la zone ;
- ✓ Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées aux activités sportives ou de loisirs.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

UI 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.

UI 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 UI 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

UI 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.

UI 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.

UI 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.

UI 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.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

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

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

Dans ce dernier cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

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

Sans objet.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 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 modifié du Château de la Haute Braconnière, classé Monument historique.

ARTICLE UI 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.

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.

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.

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.

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

Sans objet.

CHAPITRE 5 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UE

Le secteur **UE** est destiné à l'accueil des activités économiques. Il comprend :

- un secteur **UEa** correspondant à la zone artisanale du Moulin de la Braconnière.
- un secteur **UEb** correspondant aux espaces urbanisés (ZA Eraudière et Séjour) à vocation d'activités, situés en façade sur la RD 763 et faisant l'objet de règles spécifiques en application de la loi Barnier (L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

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 stationnement de caravanes, 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,
- ✓ En outre, en secteur **UEa**, les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles et artisanales incompatibles avec le milieu environnant.

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

- ✓ Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente est autorisé 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 sont autorisés 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.
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition :
 - que leur implantation, soit compatible avec l'environnant existant,
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des risques ou des nuisances inacceptables pour le voisinage (pollutions, bruits...),
 - qu'elles n'entraînent pas la création d'un périmètre de protection sanitaire.

Dans le secteur UEb,

- ✓ les éoliennes inférieures à 12.00 m de hauteur, dans la limite d'une éolienne par entreprise.
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).

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.

Uniquement en secteur UEb,

Les accès directs sur RD 763 sont interdits.

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.

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

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.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

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

Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEb, les règles d'implantation sont les suivantes :

UE 6.1 - Le long de la RD 763

Les constructions doivent être implantées à 75 m minimum de l'axe de la RD 763.

UE 6.2 - Sur les autres routes départementales

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

UE 6.3 - Sur les autres voies

En zone UE et UEa, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

UE 6.4 - Dispositions particulières

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.

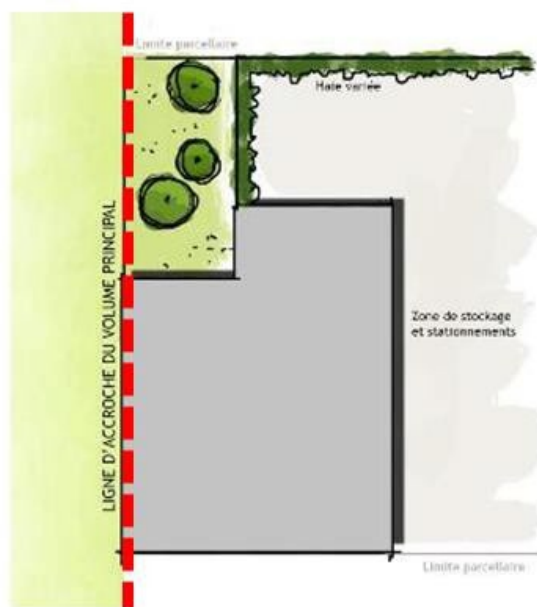
Uniquement en secteur UEb, les règles d'implantation sont les suivantes :

En façade de la RD 763, les constructions, installations et clôtures s'implanteront tel que précisé dans l'étude Loi Barnier annexée au PLU, et détaillée de la manière suivante :

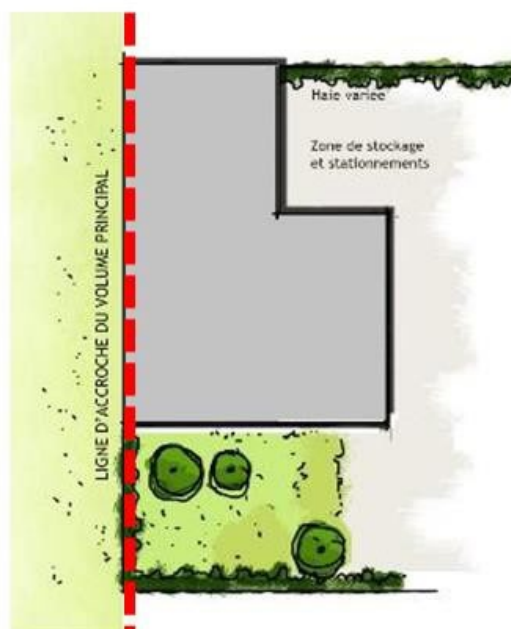
- ✓ le recul minimal d'implantation des constructions est fixé à 35 m par rapport à l'axe de la RD 763,
- ✓ le volume principal des constructions et les clôtures s'implanteront sur la ligne d'ancrage figurant au plan de zonage du PLU et dans les OAP. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants. Les illustrations ci-dessous présentent des exemples d'ancrage possible.

> PRINCIPE D'IMPLANTATION DES FACADES ET DES CLÔTURES : ligne d'accroche du volume principal

Exemple 1



Exemple 2



Vis-à-vis des autres voies internes au secteur UEb, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'empise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

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.

En zone UEa

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives latérales.

UE 7.2 - Dispositions particulières

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

- ✓ lorsqu'un élément du patrimoine est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé,

- ✓ 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

En zone UE, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dans les secteurs UEa et UEb, la hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors éléments techniques ponctuels).

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 :

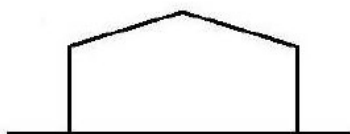
- ✓ Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 5 m à l'égout ou à l'acrotère, les toitures autorisées sont de deux types :
 - Les toitures à pente :

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.

Pente de toiture de
17° (30%)



Pente de toiture de
10° (18%)



Toiture terrasse, Pente inférieure à 6°
(10%) et dissimulée derrière les acrotères



- ✓ 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

Les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibrociment de teinte grise, le zinc naturel.

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

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 :

- 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 »),
- les panneaux solaires pourront également être posés en façade des bâtiments, ils feront dans ce cas l'objet d'un travail de composition architectural au même titre que l'enseigne ou que les ouvertures.

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.

UE 11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoire.

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. Les calicots et enseignes publicitaires seront interdits sur les grillages.

UE 11.5 Enseignes

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.

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.

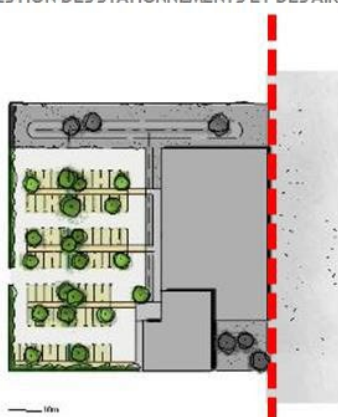
Les clôtures végétales seront uniquement constituées d'essences locales.

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

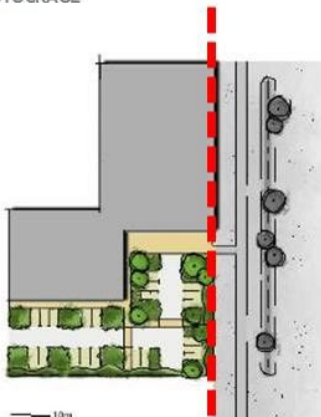
De plus, uniquement en UEb

Les espaces de stationnement et de stockage, seront insérés par une haie arbustive ponctuée d'arbres tiges (1 arbre pour 3 places de stationnement), tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

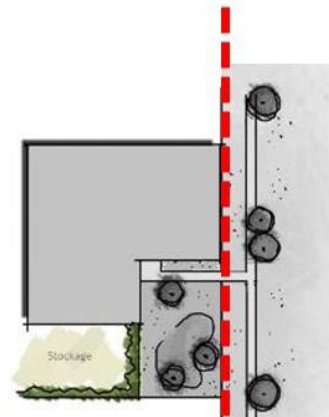
> GESTION DES STATIONNEMENTS ET DES AIRES DE STOCKAGE



Parking paysager par des noues et bosquets



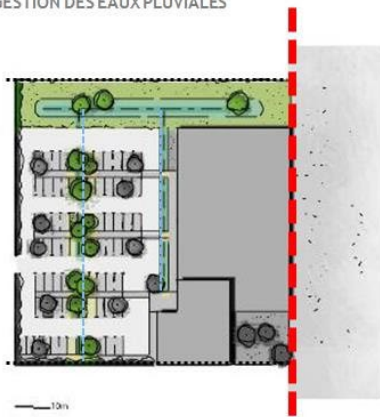
Poches de stationnement



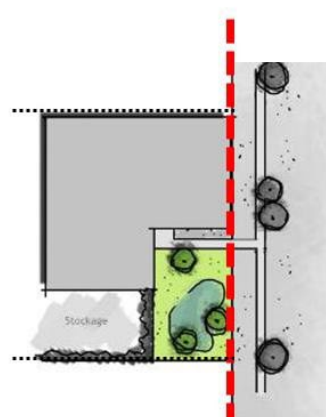
Stockage derrière une épaisseur végétalisée

Dans le cas d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, les ouvrages de régulation devront s'inscrire dans le parti d'aménager paysager du projet de constructions, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

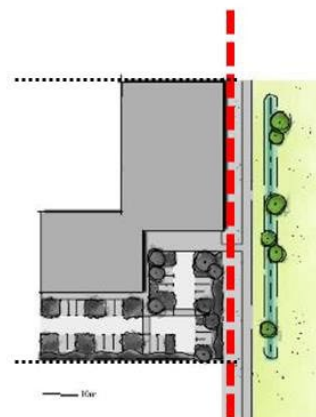
> GESTION DES EAUX PLUVIALES



A la parcelle (noue)



A la parcelle (bassin)



Sur l'espace non constructible (noue)

La tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

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.

CHAPITRE 6 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR US

Le secteur **US** est destiné à l'accueil des établissements de santé et d'action sociale.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux à destination 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 et artisanales,
- ✓ Le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs l'hébergement hôteliers ;
- ✓ 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 ;

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

- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'il s'agit d'établissements de santé ou d'action sociale ;
- ✓ Les constructions à usage de gardiennage dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité de la zone ;
- ✓ Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées aux établissements de santé et d'action sociale.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE US 3 - ACCÈS ET VOIRIE

US 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.

US 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 US 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RÉSEAUX DIVERS

US 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.

US 4.2 – Assainissement et 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. À 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.

US 4.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et respecter les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne en vigueur.

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.

US 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.

ARTICLE US 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques reportées au plan de zonage (retrait graphique obligatoire*), les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sous conditions d'une insertion optimale dans l'environnement bâti et paysager existant.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT 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.

ARTICLE US 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 US 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 éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière les haies d'essences locales variées ou enterrées.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE US 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE US 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1 AU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Ces secteurs à vocation mixte, sont dénommés zones 1AU .

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, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- ✓ Le stationnement de caravanes, 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 L 123-1-5 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 de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...), 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

- ✓ 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, chaufferie...
- ✓ 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 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,
- ✓ 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 l'article L.123-1-5 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'abattage et le défrichement sont interdits sur les haies et les boisements protégés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article précédemment cité, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. L'élagage est autorisé.
- ✓ 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, sont autorisées 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 L 123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 alinéa 16 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 AU 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 AU 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 AU 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 AU 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.

1 AU 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 AU 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.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Un minimum de 10 000 m² de terrains à urbaniser est exigé par opération d'aménagement d'ensemble.

Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération d'aménagement d'ensemble porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à ce seuil.

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

1AU 6.1 - Le long des routes départementales

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

1AU 6.2 - Le long des autres voies

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 mètre.

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 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.

Dans le cas de logements collectifs, la hauteur des constructions peut atteindre 10 m maximum 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 constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

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 à éviter.

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.

1 AU 11.1 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.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 m.

En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées d'une haie d'essences locales doublées d'un grillage en panneau rigide. Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage, rigide ou non, éventuellement doublé d'une haie vive.

La brande, les bâches plastiques et les plaques de béton préfabriqués tels que palplanches, fausses pierres, balustres... sont interdits 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....).

1 AU 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 200 m.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

1 AU 12.1 Stationnement de véhicules automobiles

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 200 m.

Pour les logements, il est exigé un minimum de :

- 1 place de stationnement pour les locatifs sociaux,
- 2 places par logement pour les autres constructions neuves.

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.

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

1 AU 12.2 Stationnement de 2 roues non motorisés

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.

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

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.

Les constructions nouvelles prévues en mitoyenneté immédiate des zones artisanales du Luneau et du Moulin de la Braconnière feront l'objet de mesures permettant la réduction des

nuisances (création ou renforcement des haies et des boisements, création d'espaces tampon....).

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 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AUE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Le secteur 1AUE est destiné à l'accueil des activités économiques. Il comprend :

- un sous-secteur 1AUeb correspondant aux espaces urbanisés ou à urbaniser (ZA Eraudière et Séjour) à vocation d'activité, situés en façade sur la RD 763 et faisant l'objet de règles spécifiques en application de la loi Barnier (L111-1-4 du Code de l'urbanisme).
- un sous-secteur 1AUec correspondant aux espaces urbanisés ou à urbaniser (Z.A.C. Le Jardin d'Affaires) à vocation d'activité, faisant l'objet de règles spécifiques quant à l'autorisation de certaines constructions agricoles en lien avec l'activité maraîchère.

ARTICLE 1AUe 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 stationnement de caravanes, 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,
- ✓ 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 de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...), à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Dans le secteur 1AUeb,

- ✓ La démolition, la coupe ou la modification de certains éléments du patrimoine (arbres isolés, haies bocagères, édifices d'intérêt architectural et historique, zones humides)

faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et figurant aux plans de zonage.

Dans le secteur 1AUec,

- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles et forestières, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;

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

- ✓ Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est permanente est autorisé 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 sont autorisés 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,
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition :
 - que leur implantation, soit compatible avec l'environnant existant,
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion...),
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables pour le voisinage (odeurs, pollutions, bruits...),
 - qu'elles n'entraînent pas la création d'un périmètre de protection.

Dans le secteur 1AUeb,

- ✓ Les éoliennes inférieures à 12.00 m de hauteur, dans la limite d'une éolienne par entreprise.
- ✓ Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires).

Dans le secteur 1AUec,

- ✓ Les activités de maraîchage, ainsi que toutes les constructions liées et nécessaires à cette activité, dont les serres de production, les hangars de stockage, les locaux de vente directe, de transformation et autres équipements agricoles à condition que l'activité de maraîchage soit présente dans la zone 1AUec.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1 AUe 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.

Uniquement en secteur 1AUeb,

Les accès directs sur RD 763 sont interdits.

1 AUe 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 1AUe 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

1 AUe 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 AUe 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.

1 AU 4.4 - 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.

1 AUe 4.5 - 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 AUe 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.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

Sans objet.

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

Dans la zone 1AUe, à l'exception du sous-secteur 1AUeb, les règles d'implantation sont les suivantes :

1 AUe 6.2 - Le long des autres voies départementales

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

1 AUe 6.3 - Sur les voies communales

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

1 AUe 6.4 - Dispositions particulières

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...

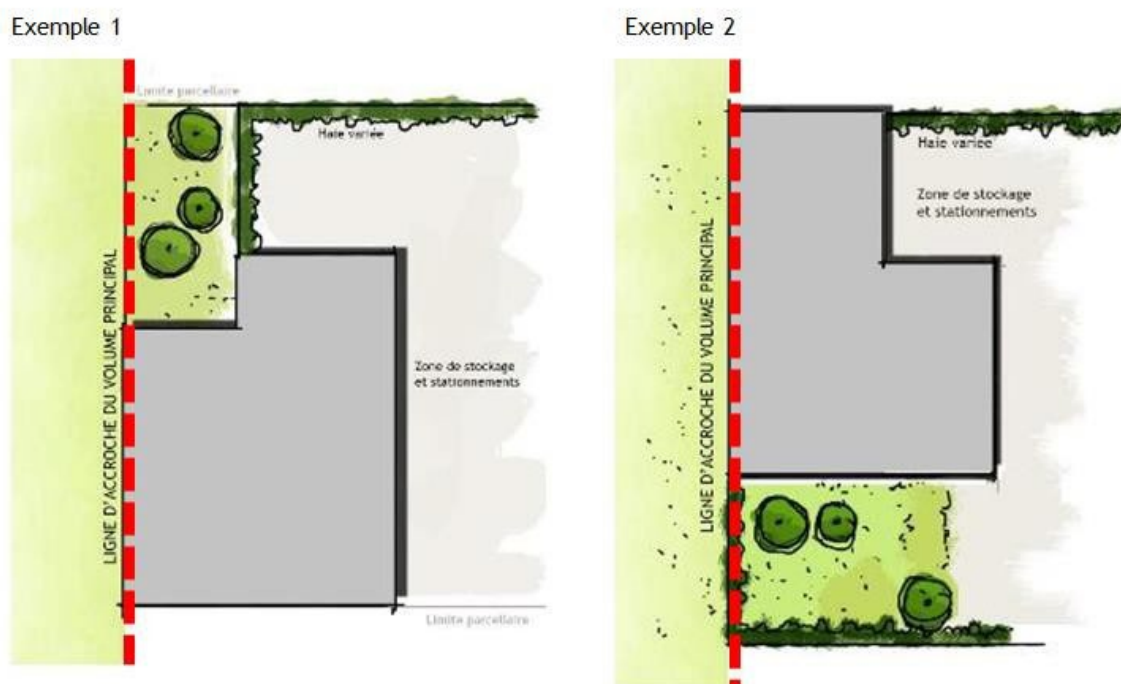
D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant.

Dans le sous-secteur 1AUeb, les règles d'implantation sont les suivantes :

En façade de la RD 763, les constructions, installations et clôtures s'implanteront tel que précisé dans l'étude Loi Barnier annexée au PLU, et détaillée de la manière suivante :

- ✓ le recul minimal d'implantation des constructions est fixé à 35 m par rapport à l'axe de la RD 763,
- ✓ le volume principal des constructions et les clôtures s'implanteront sur la ligne d'ancrage figurant au plan de zonage du PLU et dans les OAP. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants. Les illustrations ci-dessous présentent des exemples d'ancrage possible.

> PRINCIPE D'IMPLANTATION DES FACADES ET DES CLÔTURES : ligne d'accroche du volume principal



Vis-à-vis des autres voies internes au secteur 1AUeb, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

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

1 AUe 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.

1 AUe 7.2 - Dispositions particulières

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

- ✓ lorsqu'un élément du patrimoine est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé,
- ✓ lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose ;
- ✓ D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUe, à l'exclusion du sous-secteur 1AUeb, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dans le sous-secteur 1AUeb, la hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (hors éléments techniques ponctuels).

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 AUe 11.1 Dispositions générales

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 constructions devront être d'une conception sobre et contemporaine.

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

1 AUe 11.2 - Dispositions diverses

Les clôtures ne sont pas obligatoire.

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 éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

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

1 AUe 11.3 - Dispositions complémentaires uniquement pour le sous-secteur 1AUeb

Tous les permis de construire seront présentés avec une note définissant les matériaux et couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantations précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Les constructions

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple, sobre et soignée et devront s'intégrer dans leur environnement. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés. Les façades de bâtiments visibles depuis la RD 763 devront être traitées comme des façades principales.

La volumétrie sobre des constructions ainsi que les matériaux utilisés doivent permettre d'identifier la vocation d'activité ; à ce titre, toute référence au vocabulaire architectural de la maison individuelle pavillonnaire est proscrite (toiture, enduits...).

Les matériaux

Les matériaux de remplissage, destinés à être enduits, ne pourront pas rester apparents. Les bétons pourraient rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les toitures

Les matériaux de toiture préconisés sont le bac acier de teinte sombre, les plaques de fibrociment de teinte grise, le zinc naturel.

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

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 :

- 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 »),
- les panneaux solaires pourront également être posés en façade des bâtiments, ils feront dans ce cas l'objet d'un travail de composition architectural au même titre que l'enseigne ou que les ouvertures.

Les éclairages et les enseignes

En aucun cas les éclairages, publicités et enseignes lumineuses privées ne pourront être localisés sur les espaces publics.

Les enseignes seront comprises obligatoirement dans le volume des bâtiments.

L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite.

Lors du dépôt de permis de construire, le principe de signalisation sera joint au dossier. Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture du bâtiment.

Les clôtures

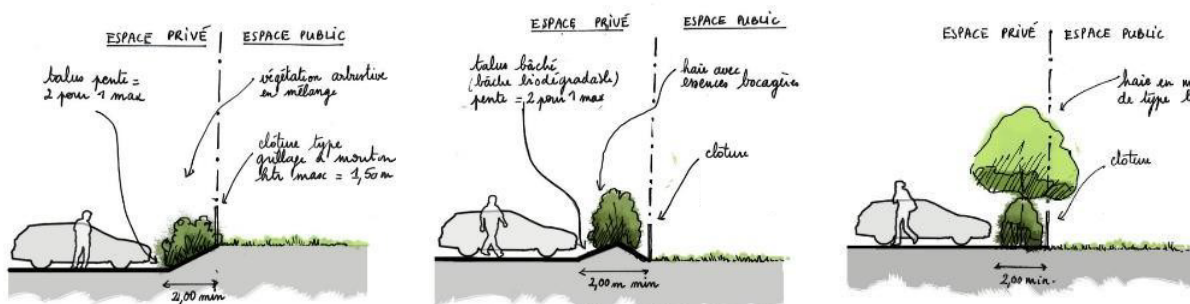
Les clôtures en façade sur la RD 763 ne seront autorisées que pour des raisons exceptionnelles liées à la sécurité. Dans ce cas, elles seront implantées au droit de la construction du bâtiment d'activité, sur la ligne d'ancrage, en recul de 35 m vis-à-vis de l'axe de la RD 763.

Dans l'ensemble du sous-secteur 1AUeb, les clôtures seront, si elles existent, constituées de panneaux de grillage rigide de teinte gris foncé, d'une hauteur de 2 m, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, pourront être doublées par des haies vives, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

Ces haies seront de composition caduque ou mixte et constituées de mélange d'essences régionales. Sont interdits le thuya, le laurier palme, le cyprès, le faux-cyprès, le sapin.

Les murs bahuts sont interdits, sauf ceux liés à la pose des compteurs et à la mise en place des accès aux lots (portails, signalétique, ...).



ARTICLE 1AUe 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.

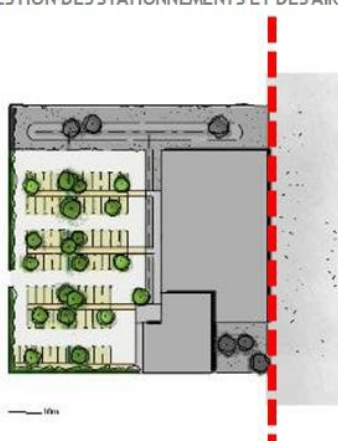
ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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.

De plus, uniquement en 1AUeb

Les espaces de stationnement et de stockage, seront insérés par une haie arbustive ponctuée d'arbres tiges (1 arbre pour 3 places de stationnement), tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

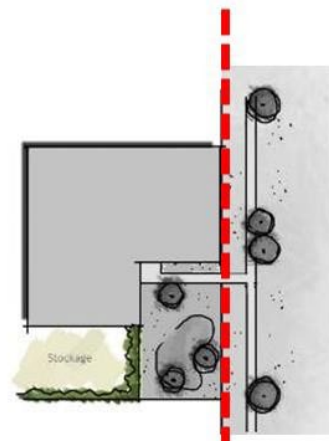
> GESTION DES STATIONNEMENTS ET DES AIRES DE STOCKAGE



Parking paysager par des noues et bosquets



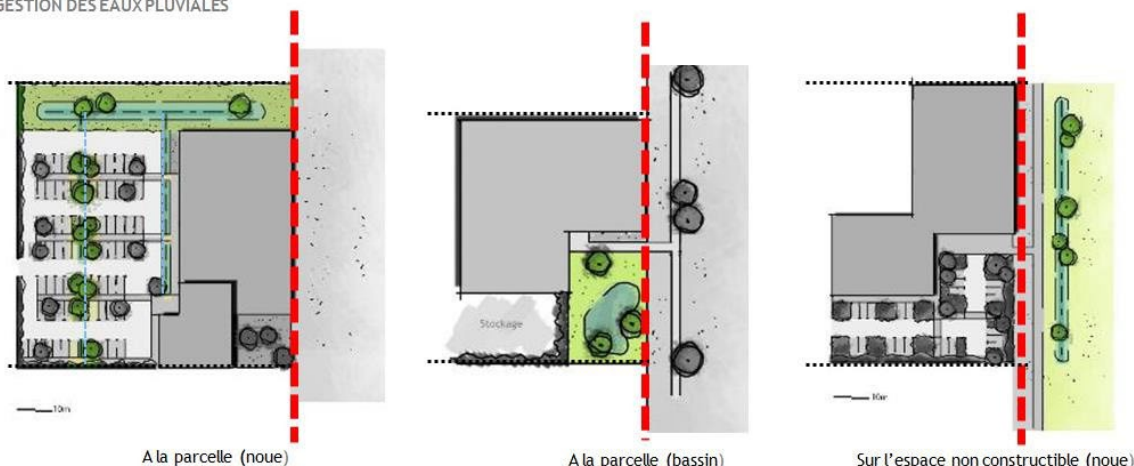
Poches de stationnement



Stockage derrière une épaisseur végétalisée

Dans le cas d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, les ouvrages de régulation devront s'inscrire dans le parti d'aménager paysager du projet de constructions, tel qu'exposé dans les illustrations ci-après.

> GESTION DES EAUX PLUVIALES



La tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces secteurs à vocation mixte, sont dénommés zones **2AU** .

Les conditions d'urbanisation de ces zones notamment sont définies par des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2

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

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 2AU.

Les affouillements et exhaussements liés à des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

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 de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...), à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2 AU 6.1 - Le long des voies départementales

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

2 AU 6.2 - Sur les voies communales

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de 3 m par rapport à ces limites.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les abords des constructions et installations 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.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE 2AU 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 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.

Les bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L 123.1.5 du Code de l'Urbanisme. Les changements d'affectation peuvent y être autorisés conformément aux articles L 123-3-1 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone A comprend un sous zonage intitulé An. La zone An autorise uniquement des mises aux normes des sièges d'exploitation existants.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

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.

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 de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...), à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

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

Tous secteurs

L'abattage et le défrichement sont interdits sur les haies et les boisements protégés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. L'égamage est autorisé.

En zone A

Sont autorisés :

- ✓ Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - qu'elles soient implantées au plus près d'un bâtiment constitutif du site d'exploitation de l'activité agricole, nécessitant une présence permanente sur place, sans dépasser une distance maximale de 150 m.

- ✓ 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, d'étang à usage de loisirs ou 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,
- ✓ La construction de locaux destinés à la vente ou à la transformation de produits de l'activité agro-touristique,
- ✓ Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser l'accueil d'activités de diversification accessoires à 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 pensions canines sous réserve :
 - de leur compatibilité avec le voisinage des zones habitées,
 - que leur structure puisse être facilement démontable et qu'elle tienne compte de la spécificité de l'environnement naturel et bâti,
- ✓ La création d'extension pour l'habitat des exploitants agricoles est autorisée, à la date de la présente approbation du PLU, à condition :
 - qu'elles soient attenantes au bâtiment principal,
 - que leur intégration au volume principal soit soignée (volume, couleur, matériaux, percements...),
 - qu'elles soient limitées à 50 % maximum de la surface de plancher du bâtiment existant.
- ✓ 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 L 123.3.1 du Code de l'Urbanisme, sous condition :
 - de créer 2 logements au maximum,
 - et de ne pas réaliser d'extension de la construction existante.
- ✓ La restauration d'un bâtiment existant traditionnel d'intérêt architectural nécessaire à l'exploitation agricole, dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,

- les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti.
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

En zone An

Sont autorisés :

- ✓ L'extension des constructions existantes, sous réserve d'être liée et nécessaires à l'exploitation agricole, dans le cadre de leur mise aux normes.
- ✓ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée.

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 111-6 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.

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

b) Eaux résiduelles des exploitations agricoles

Le rejet des eaux résiduelles 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

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

A 6.1 - Le long des RD (hors agglomération)

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

A 6.2 - Sur les voies communales

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

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 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.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, doivent être implantées soit :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments agricoles

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

Les constructions à usage d'habitation

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.

A 10.1 - 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 2.50 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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.

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,
- Les extensions pour s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine. Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine (exemples : toitures terrasse...).

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 centre-bourg.

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.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

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.). Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries PVC sont interdites.

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 centre- bourg.

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.

A 11.3 Bâtiments d'activité agricole

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.

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.

L'utilisation des matériaux PVC, de panneaux de bois préfabriqué ou de brande est exclue.

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 1,80 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.

En outre, la **zone N** comprend les sous-secteurs suivants :

Le secteur Nh n'admet que l'extension et la réfection des constructions existantes et, comme constructions nouvelles, uniquement celles destinées aux équipements collectifs nécessaires aux services publics et celles destinées au petit artisanat.

Le secteur Nhc autorise de manière limitée, les constructions neuves ainsi que l'extension et la réhabilitation de bâtiments existants pour du logement et ou du petit artisanat.

Le secteur NI admet sous condition, des constructions liées et nécessaires aux activités de loisirs, d'une capacité d'accueil limité.

Le secteur Nep accueille la station d'épuration.

Le secteur Ni correspond au périmètre de la zone inondable de la vallée de l'Yon et de la Margerie identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations 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 de la zone humide (y compris les affouillements et exhaussements de sol, remblaiement, dépôts divers, ...), à l'exception de ceux mentionnés à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

Uniquement en zone Ni

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'aménagements, d'ouvrages et d'installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public et la gestion des eaux pluviales,
- la couverture et le busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique,
- le stockage de produits polluants.

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

Tous secteurs

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 agricole, sont admis.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises.

L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée 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.

L'abattage et le défrichement sont interdits sur les haies et les boisements protégés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L.123.1.5 du Code de l'Urbanisme, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. L'élagage est autorisé.

Uniquement en secteur Ni

Sont admis, à la condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages :

- les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (tels que les cheminements piétons, les sanitaires et le mobilier urbain), à l'exclusion des places de stationnement,
- les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion et à la retenue des eaux pluviales tels que les bassins de rétention, sous condition d'une bonne insertion dans l'environnement,
- les constructions, ouvrages et travaux directement nécessaires au pâturage des animaux et à la gestion de la plateforme de compostage,
- dans le cas où un terrain est concerné par une zone humide figurant au plan de zonage ou par un fossé, les constructions, ouvrages et travaux, à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide ou de ce fossé, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.

Uniquement en secteur Nh et Nhc :

La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées, à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- que l'extension n'excède pas 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant, si la surface de plancher de ce dernier est inférieure à 100 m², ou bien 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant, si la surface de plancher de ce dernier est supérieure ou égale à 100 m²,

Seul, le changement de destination pour les bâtiments identifiés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, est autorisé.

Les dépendances à la construction principale sont autorisées, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

Les annexes de la construction principale, édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et situées à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal, sont autorisées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.

Le changement de destination, pour les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt patrimonial et architectural en justifie le maintien, sont autorisées. La nouvelle destination devra être compatible avec le milieu environnant.

La démolition-reconstruction d'un bâtiment à usage d'habitation ne répondant plus aux normes actuelles (accessibilité, isolation, insalubrité....) dès lors que les conditions suivantes sont respectées :

- Le bâtiment à remplacer n'a pas de valeur patrimoniale et architecturale,
- Le bâtiment à remplacer ne donne pas lieu à la création de nouveau logement,
- La surface de plancher de la nouvelle construction n'excède pas 1.5 fois la surface de plancher de l'édifice remplacé,
- La rénovation du bâtiment initial n'est pas possible compte tenu de ses caractéristiques.

Uniquement en secteur Nh :

Les constructions nouvelles à vocation économique pour du petit artisanat sont autorisées, 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 dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Uniquement en secteur Nhc :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Uniquement en secteur NI :

Les constructions nouvelles à vocation touristique et saisonnière sont admises, 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,
- d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...)
- et qu'elles soient aisément démontables (tente, yourte ...).

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.

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 111-6 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.

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

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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 et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

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 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...

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, doivent être implantées soit :

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

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE A SOL

Sans objet

ARTICLE N 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.

N 10.1 - La hauteur de façade

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

N 10.2 - La hauteur plafond

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 2.50 mètres, la hauteur de façade sur emprise publique ou voie.

N 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

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,
- Les extensions pour s'inscrire dans l'écriture architecturale d'origine. Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine (exemples : toitures terrasse...).

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 centre-bourg.

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

Doivent être de préférence 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 naturelle.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants.

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.). Dans le cas d'un bâti traditionnel, les menuiseries PVC sont interdites.

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 de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Doivent être de préférence restitués :

- 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.

N 11.2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation (y compris tentes et yourtes)

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).

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 centre- bourg.

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.

N 11.3 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.

L'utilisation des matériaux PVC, de panneaux de bois préfabriqué ou de brande est exclue.

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 1,50 m.
- 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 1,80 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.

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.

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.

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 défrichage 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.



Plan Local d'Urbanisme

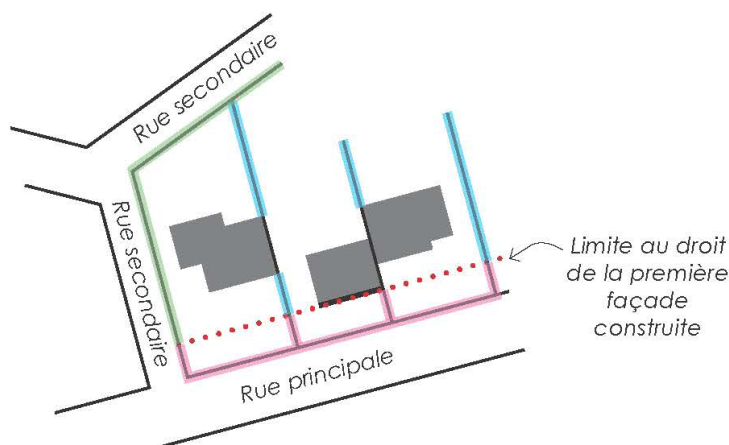
Règlement et préconisations LES CLÔTURES

EN ZONE UB



LES REGLES

- Simplicité d'aspect
- Respect de l'environnement architectural et paysager
- Mur et muret en pierre existants et de qualité à conserver et rénover si besoin
- **Interdictions:**
Bâches plastiques, plaques de béton préfabriqués, clôtures PVC pleines, haies monospécifiques
Brandes, en limite d'espaces publics
- Dispositions différentes autorisées pour les opérations d'ensemble et pour certains cas particuliers (topographie marquée...) >> voir règlement.

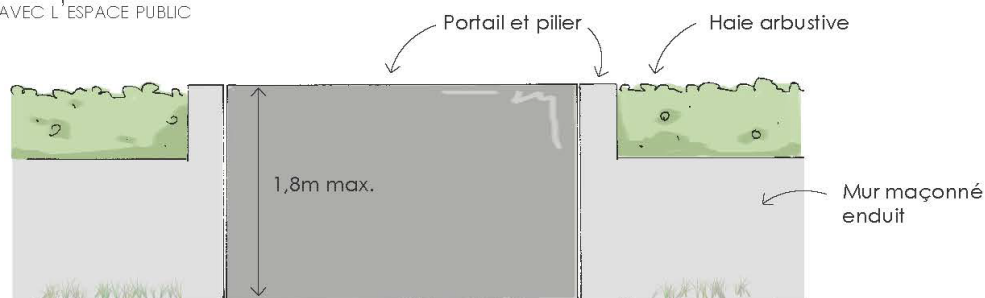


- En limite d'espace public (hors continuités douces) et en limite séparative jusqu'au droit de la première façade de la construction:**
Clôture d'une hauteur maximale d'1,20m
- Cas particulier - Parcelle avec double ou triple façade sur espace public:**
Clôture d'une hauteur maximale d'1,80m
- En limite séparative:**
Clôture d'une hauteur maximale d'1,80m



LES PRECONISATIONS

> EXEMPLES DE CLÔTURES EN LIMITE AVEC L'ESPACE PUBLIC





Plan Local d'Urbanisme

Règlement et préconisations LES CLÔTURES

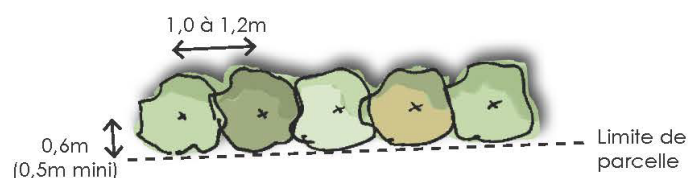
EN ZONE UB



LES PRECONISATIONS

- Privilégier les clôtures perméables pour la faune (hérissons...), constituées de haies végétales et/ou de grillages à maille large (15x15 mm) avec des ouvertures au bas des clôtures
- Privilégier les clôtures végétales pour les clôtures situées en limite avec les espaces naturels ou agricoles (prairies, cultures...) et le grand paysage
- Les murs maçonnés devront être enduits sur les 2 faces.

> HAIE ARBUSTIVE LIBRE : planter 5 à 7 essences locales plantées en mélange, taillées 1 fois par an ou tous les 2 ans

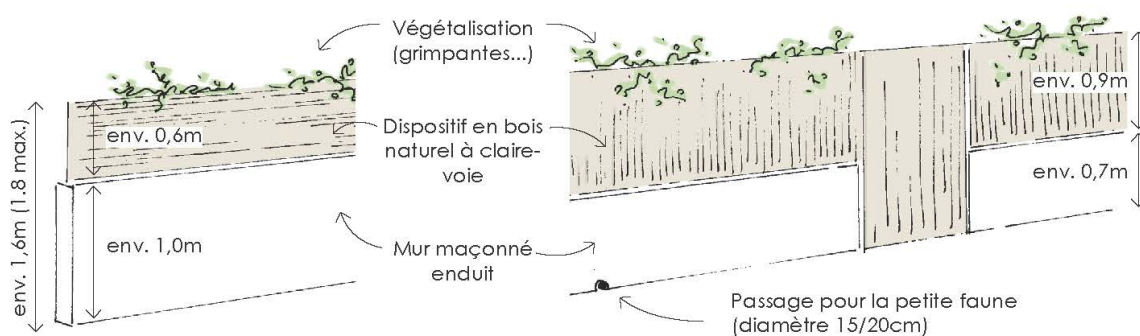


> EXEMPLES D'ESSENCES ARBUSTIVES

Troène (*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens' - essence persistante)
Charme (*Carpinus betulus* - essence marcescente)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

> EXEMPLES DE MURS

Mur surmonté d'un dispositif en bois:



Sur de longs linéaires, mur interrompus par des verticales (dispositifs en bois par exemple)

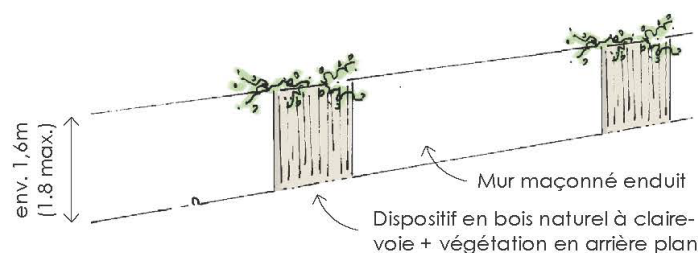


Image référence



Plan Local d'Urbanisme

Règlement et préconisations LES CLÔTURES

EN ZONE N

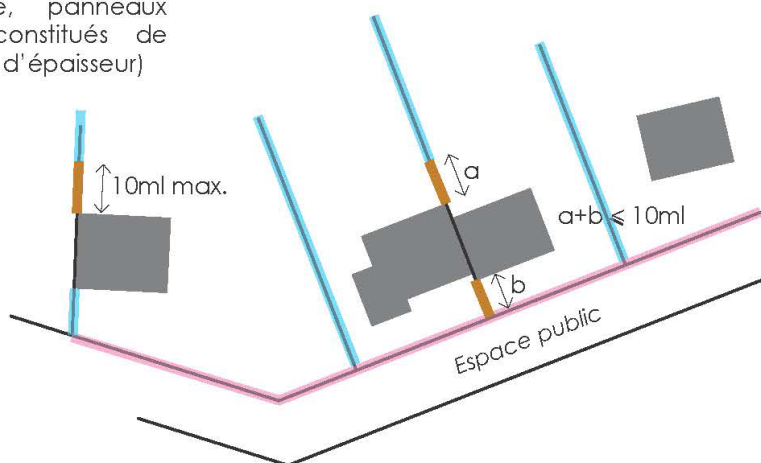


LES REGLES

. Clôtures en harmonie avec les constructions environnantes

. Interdictions:

matériaux PVC, brande, panneaux préfabriqués en bois (constitués de planches inférieures à 2 cm d'épaisseur)



En limite d'espaces publics:

- . Soit en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes, en accord avec la façade
 - . Soit une haie végétale d'essences locales
- . Hauteur maximale de 1,50m

En limite séparative:

- . Soit un grillage simple non plastifié, sur poteaux bois
 - . Soit une haie végétale d'essences locales variées
- . Hauteur maximale de 1,50m

En continuité d'une habitation implantée en limite séparative:

- . Soit des panneaux de bois
 - . Soit un mur en maçonnerie enduite ou en pierres de pays apparentes
- . Hauteur maximale de 1,80 m
→ . Longueur totale maximale de 10 m

Une combinaison des types de clôture ci-contre est possible.

*** Cas particuliers en prolongement d'une clôture existante** (voir règlement)



Plan Local d'Urbanisme

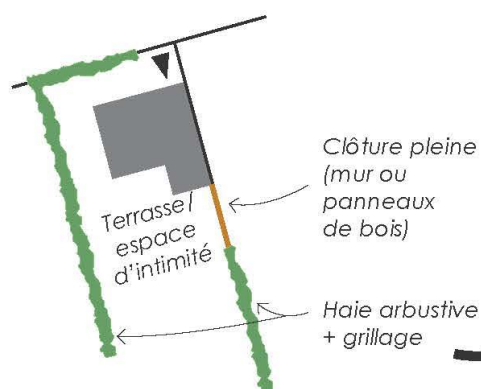
Règlement et préconisations LES CLÔTURES

EN ZONE N

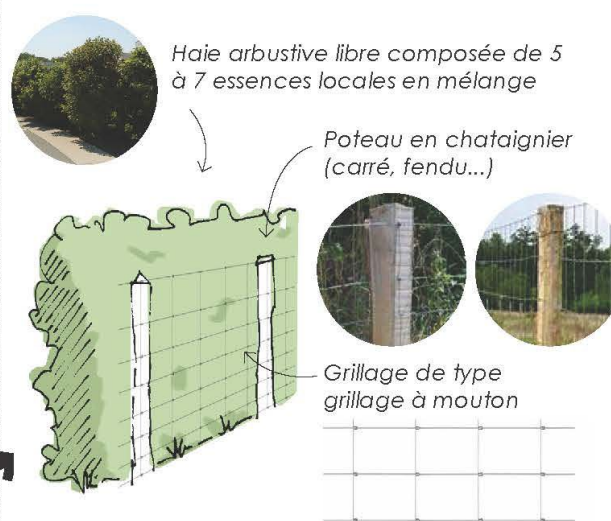


LES PRECONISATIONS

> EXEMPLE DE COMBINAISON DE PLUSIEURS
TYPES DE CLÔTURES POUR ASSURER
L'INTIMITÉ DE LA TERRASSE



> PRINCIPE DE HAIE ARBUSTIVE AVEC GRILLAGE



> EXEMPLES DE CLÔTURES EN BOIS AUTORISEES



Ganivelle de
châtaignier



Grillage avec lame de
bois



Panneau en bois naturel

> EXEMPLE DE CLÔTURES EN BOIS
NON AUTORISEES



Panneau préfabriqué
(bois trop mince)