



Département de la Vendée (85)

COMMUNE D'AIZENAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

Version pour approbation

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en
date du 01/02/2016*

*Le Président de la Communauté de Communes Vie et Boulogne
Didier MANDELLI*

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- 1) **Règlement National d'Urbanisme** : 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 et R 111-21 :
- Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité, la tranquillité 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.
 - Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - Art R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - Art. R. 111-21 : 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.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :

- Zones urbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

Lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque d'inondation (Atlas des Zones Inondables Jaunay et Vie) une trame spécifique est distinguée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.

INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

Pour rappel, la destination « commerce » inclut également les services.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les secteurs d'intérêt paysager ou patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

1) Concernant les éléments paysagers :

Le PLU identifie les arbres isolés, les haies, les alignements d'arbres et les boisements ayant un caractère paysager remarquable. Dans tous les cas, le caractère boisé préexistant devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du

possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

2) Concernant les éléments bâtis patrimoniaux :

- Aménagement / restauration / extension :

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti ou paysager repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Ainsi, lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux devront respecter la logique constructive de l'édifice : leur aspect (volume, architecture) devra être conservé.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

- Démolition :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

3) Concernant les vues remarquables :

Les éventuelles urbanisations situées dans les cônes de vue remarquables devront préserver la percée visuelle en direction du bourg. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent.

○ Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques :

Les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

○ Dans le cas où l'alimentation en eau potable est effectuée par prélèvement dans le milieu naturel et destinée à la consommation humaine :

En application du Code de la Santé Publique, l'utilisation d'une eau prélevée dans le milieu naturel et destinée à la consommation humaine nécessite quel que soit le débit :

- une déclaration en mairie pour l'usage personnel d'une famille.
- une autorisation par arrêté préfectoral pour un usage non unifamilial (ferme-auberge, gîtes, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, campings, IAA, production-vente alimentaire...).

○ Les zones humides

Dans le cadre de la méthodologie définie par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay, un inventaire des zones humides a été réalisé sur le territoire communal. Ces zones humides sont reportées aux documents graphiques du PLU.

Le SAGE distingue dans son règlement deux types de zones humides pour lesquelles des prescriptions différentes s'appliquent.

Au sein des zones humides repérées au SAGE comme devant être préservées de toutes menaces, les opérations d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, sont interdites. Dans le cas où une destruction ou dégradation d'une

zone humide répertoriée par la CLE ne peut être évitée pour des opérations présentant un caractère d'intérêt général au sens des articles L.211-7 du code de l'environnement et à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage du projet devra compenser cette perte par la re-création ou la restauration de zone(s) humide(s) dégradée(s) :

- ▶ équivalente(s) sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité,
- ▶ d'une surface au moins égale à la surface impactée,
- ▶ située(s) sur le périmètre du SAGE, si possible dans le bassin versant de la masse d'eau impactée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Au sein des autres zones humides identifiées par le SAGE, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages...sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

- **Les zones de sensibilité archéologique**

Des sites de sensibilité archéologique sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent sur les documents graphiques du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles identifiées au plan de zonage dans les zones de sensibilité archéologique, **la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux** déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

- **Les secteurs affectés par le bruit**

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit reportés au plan de zonage, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

- **Les secteurs situés au sein des marges de recul le long des routes classées à grande circulation**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Aizenay est concernée par l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme puisque la RD948 a été classée route à grande circulation par décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

○ **Les secteurs de mixité sociale**

L'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

Le présent règlement soumet certaines opérations à la réalisation d'un programme de logements respectant les objectifs de mixité sociale que s'est fixés la commune, pour l'ensemble des zones U et AU à vocation « mixte ».

○ **Les zones non aedificandi**

Secteurs inconstructibles à l'exception de constructions nécessaires à la gestion des services publics et au fonctionnement de la voirie et des réseaux.

ARTICLE 4 / ADAPTATIONS MINEURES

Les règles du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

ARTICLE 5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique. Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple, permettant l'édification de projet de construction de qualité.

ARTICLE 6 / AUTORISATIONS SPECIALES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

ARTICLE 7 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 / PERMIS DE DÉMOLIR

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

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques;

- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, car elle constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 9 / MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'immeubles bâtis ou non, (y compris les changements de menuiseries extérieures, les modifications ou percements d'ouvertures, les ravalements et peintures de façades, les créations ou modifications de châssis et fenêtres de toits, de lucarnes, les créations ou modifications d'enseignes, de devantures, etc...) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 10 / GESTION DES RISQUES

- **Risque sismique**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction. La carte d'aléa du risque sismique figure au rapport de présentation.

- **Risque feu de forêt**

Le débroussaillage est recommandé sur 50 mètres autour des habitations pour les propriétaires et ayant-droits de terrains situés jusqu'à 200 mètres de massifs forestiers (arrêté préfectoral n°12 SIDPC-DDTM 627 du 26 novembre 2012) et obligatoire sur 50 mètres autour des campings (arrêté préfectoral n°13-SIDPC-SDIS 250 du 21 mai 2013).

- **Risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles**

Il est recommandé dans la zone d'aléa moyen, de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

- **Risque cavités souterraines**

Dans le secteur concerné, il est recommandé de procéder à des études de sols avant tout projet de construction.

ARTICLE 11 / LEXIQUE

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Annexe :

Local secondaire, y compris abri de jardin, **sans communication avec le bâtiment principal**, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

La notion d'annexe se définit par le lien d'usage qui rattache une construction à un bâtiment principal : par exemple, un garage, un abri de jardin, une piscine, etc... sont identifiés comme annexes d'un bâtiment d'habitation dans la mesure où leur usage est limitativement lié et complémentaire à cette destination. **Dès lors que sont autorisées certaines destinations principales sont également admis, sauf mention d'une interdiction ou condition particulière, les bâtiments annexes correspondants.**

Attique :

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et de hauteur moindre, parfois de façon plus légère.

Clôtures :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Emprise au sol :

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Cela correspond à la projection verticale du volume de la construction / des constructions.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant de moins de 0,60 cm le niveau du terrain naturel.
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...) et les marquises dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant d'au moins 0,60 cm le niveau du terrain naturel.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement.
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives ...).
- les rampes d'accès aux constructions
- les bassins de piscine.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Deux types de hauteurs sont définis :

- **La hauteur de façade H_f** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère de la façade principale d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur maximale H_m** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie.

Logement :

Un logement est une unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Opération conduisant à la réalisation d'équipements et d'infrastructures de type voirie, éclairage publics, réseaux... Ces opérations doivent, le cas échéant, présenter un rapport de compatibilité avec les orientations d'Aménagement et de Programmation.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple.

Voie :

Une voie est un espace qui dessert plus d'un logement et/ou plus d'un bâtiment d'activités et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, et, le cas échéant, les trottoirs, les

aménagements cyclables et paysagers. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

ARTICLE 12 / RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIERE DE VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Extrait du rapport de présentation : La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-ville). Elle correspond globalement au centre-ville historique où les constructions sont implantées en ordre continu. Le bâti est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale. Cette zone est reliée aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable. La zone UA comprend le secteur :

- **UAa**, correspondant à un secteur situé entre l'église et la Place du Champ de Foire, ainsi que la Place des Halles). Ce secteur, dont la principale différence avec le reste de la zone UA réside dans une hauteur maximale autorisée moins élevée, a été défini afin de préserver une des vues les plus qualitatives du bourg sur l'église Saint Benoît (cas de la Place du Champ de Foire) ou pour conserver l'homogénéité des gabarits liés à la Place des Halles (homogénéité architecturale lui conférant son identité). Cette zone correspond également aux **anciens corps de ferme rattrapés par l'urbanisation** et disposant de caractéristiques urbaines similaires à celles du centre-ville (implantation en limite de voie + en limites séparatives + R+1 max) → la Pénrière / La Parnière / L'Augizière / La rue Saint-Benoît et la Rue du Bon Secours

Article UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de tous biens de consommation, inutilisables ainsi que le dépôt des véhicules soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- La création de terrain de camping-caravanage et la création de parc résidentiel de loisirs.
- La pratique du camping et du caravanage, le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.
- Lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante. : toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes,

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre
- La construction d'abris de jardin d'une superficie inférieure à 12m²
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.
- Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, toute opération amenée à créer au moins 20 nouveaux logements (construction neuve, changement de destination, lotissement, habitat groupé...) devra comporter au moins **15%** de logements aidés, arrondi à l'entier supérieur.

Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- o Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit préalablement être autorisée par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

4.4. Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans tous les cas, l'implantation à l'alignement sur la voie sera privilégiée.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie prévue est prise comme alignement.

Un retrait peut toutefois être admis dans les cas suivants :

- en fonction des alignements du bâti existant situé de part et d'autre du terrain sur lequel se réalise le projet. Le projet veillera à s'insérer dans le prolongement de cet alignement existant et situé en recul par rapport à la voie.
- dans le cadre d'opérations d'ensemble, un plan de composition d'ensemble cohérent peut être défini et présenter des retraits par rapport à la voie (lotissement, constructions groupées,...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

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

7.1. Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**.

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

7.2. **Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :**

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Constructions principales

La hauteur de façade Hf est limitée à **10 mètres en zone UA** (R+2+comble ou R+2+attique). La hauteur à l'égout de l'attique est limitée à 12m.

La hauteur de façade Hf est limitée à **7 mètres en secteur UAa** (R+1+comble). Les étages en attique sont interdits en zone UAa.

10.2. Annexes

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers... la hauteur maximale absolue est de 4m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3m au droit des limites.

10.3. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

En zone UA, les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

En zone UAa, les constructions doivent respecter l'expression architecturale traditionnelle propre à chacun des secteurs identifiés dans le rapport de présentation.

11.2. Façades

Dans l'ensemble de la zone (UA, UAa)

Les teintes des enduits utilisés et des matériaux à utiliser devront être sélectionnées au sein d'un nuancier tenu à disposition en mairie.

En secteur UAa seulement :

Les façades donnant sur voie seront conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. En cas de modification de façades, l'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné en reprenant notamment les grands principes de composition des élévations existantes (corniches, ordonnancement, entourage des baies...) et en recherchant une cohérence avec leur matérialité.

11.3. Toitures

De manière générale, les toitures sont réalisées en terre cuite ou ardoise naturelle.

Dans le cadre de rénovation, la conservation des toitures en ardoise sera à privilégier.

La tuile noire, les toits terrasse et les toitures en métal gris sont autorisées exceptées en zone UAa ainsi que dans les périmètres de protection de l'Eglise Saint-Benoît.

11.4 Menuiseries, ferronneries, vérandas

Leurs teintes et leurs matériaux devront être choisis parmi ceux définis au sein du nuancier tenu à disposition en mairie.

11.5. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.6. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- La hauteur en limite séparative est limitée à 1.80 m maximum jusqu'au droit des constructions. Des constructions et jusqu'à la voie, la hauteur doit être réduite.
- Sur rue, les clôtures doivent être réalisées totalement ou partiellement en maçonnerie. Leur hauteur est limitée à 1.50 m dont seule une hauteur maximale de 1.20 m pour être constituée en mur plein.

11.7. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale

d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

11.8. Opérations collectives

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

11.9. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

ARTICLE UA 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied) et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Habitation	1 place de stationnement par logement.
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">o de leur nature ;o du taux et du rythme de leur fréquentation ;o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.3 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements à usage collectif de plus de 5 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce (à partir de 300m² de surface de vente) et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3. Éléments paysagers protégés au titre l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones UB

Extrait du rapport de présentation : La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat, mais qui peut également accueillir des services et des activités commerciales ou artisanales non nuisantes. Elle correspond aux extensions pavillonnaires moins denses que la zone UA.

Elle comprend :

- un sous-secteur UBa (secteur de la Planche barbe) au sein duquel des règles d'implantation spécifiques vis-à-vis de la RD 948 sont définies.
- Un sous-secteur UBb (secteurs La Barbière, les Quatre Chemins de la Boule) non desservis par le réseau d'assainissement.

Article UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de tous biens de consommation, inutilisables ainsi que le dépôt des véhicules soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- L'ouverture de toute carrière ou gravière
- La création de terrain de camping-caravanage et la création de parc résidentiel de loisirs.
- La pratique du camping et du caravanage, le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.
- Lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante. : toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes,

Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre
- La construction d'abris de jardin d'une superficie inférieure à 12m²
- Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, toute opération amenée à créer au moins 20 nouveaux logements (construction neuve, changement de destination, lotissement, habitat groupé...) devra comporter au moins **15%** de logements aidés, arrondi à l'entier supérieur.

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit préalablement être autorisée par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

En zone UBb, en l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

○ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

4.4. Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

- **Par rapport à l'alignement des voies :**

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles:

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
 - Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble (lotissement, constructions groupées)
 - Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies.
- En ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948, en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En secteur UBa uniquement :

- Par rapport à l'axe de la RD 948, en dehors des espaces urbanisés de la commune : selon un recul minimal de 50m conformément aux dispositions contenues au sein de l'étude spécifique annexée au règlement.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état édifiés selon un recul différent de celui défini par la règle générale, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner avec les bâtiments existants.
- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque la construction projetée est une annexe réservée au stationnement (garage), celle-ci devra (sauf impossibilité technique avérée) présenter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

7.2 **Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :**

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Constructions principales

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager).

10.2. Annexes

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers... la hauteur maximale absolue est de 4m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3m au droit des limites.

10.3. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Façades (*UB, UBa et UBb*)

Les teintes des enduits utilisés et des matériaux à utiliser devront être sélectionnées au sein d'un nuancier tenu à disposition en mairie.

11.3. Toitures

De manière générale, les toitures à pente(s) sont réalisées en terre cuite ou ardoise naturelle.

Dans le cadre de rénovation, la conservation des toitures en ardoise sera à privilégier.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

11.4 Menuiseries, ferronneries, vérandas

Leurs teintes et leurs matériaux devront être choisis parmi ceux définis au sein du nuancier tenu à disposition en mairie.

11.5. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les

caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.6. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- La hauteur en limite séparative est limitée à 1.80 m maximum jusqu'au droit des constructions. De la construction et jusqu'à la voie, la hauteur doit être réduite.
- Sur rue, les clôtures doivent être réalisées totalement ou partiellement en maçonnerie. Leur hauteur est limitée à 1.50 m dont seule une hauteur maximale de 1.20 m pour être constituée en mur plein.

11.7. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

11.8. Opérations collectives

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

11.9. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisés en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

ARTICLE UB 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied) et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Habitation	2 places de stationnement par logement, le garage étant compté pour une place.
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, il peut être demandé des places de stationnement couvertes et d'accès facile pour les deux roues non motorisés. Il est peut être exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements à usage collectif de plus de 5 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce (à partir de 300m² de surface de vente) et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3. Éléments paysagers protégés au titre l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Extrait du rapport de présentation : La **zone UE** correspond aux secteurs pouvant uniquement accueillir des constructions à destination industrielle, artisanale, de services, bureaux, hôtelières ou commerciales. Ces zones ont été délimitées sur les principaux secteurs d'activités du territoire en raison des besoins spécifiques dont elles disposent en matière de gabarits, de stationnement... A l'intérieur du tissu « mixte », les activités économiques relèvent des zones UA ou UB exception faite du secteur des minoteries pour lequel la vocation industrielle est réaffirmée dans un objectif de préservation du caractère architectural des bâtiments et de pérennité de ces activités identitaires pour la commune

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone correspondant à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles)

La zone UE comprend un **sous-secteur UEa (Pas du Loup)**, un **sous-secteur UEb (Orgerière)** et un **sous-secteur UEc (Blussières)** au sein duquel les règles d'implantations par rapport aux voies sont différentes du reste de la zone UE (implantation le long d'une voie classée à grande circulation (RD 948).

Article UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

- les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrières et de gravières
- Les affouillements et les exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

Article UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont l'activité est incompatible avec le caractère de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles (constructions à destination d'habitation par exemple)
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les équipements liés aux réseaux
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures et superstructures associées

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.

- Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès privatifs sur les routes départementales sont interdits hors agglomération.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit préalablement être autorisée par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux

dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

4.4. Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948 :**

En dehors du secteur UEa : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme / **les études réalisées sont annexées au dossier de PLU**). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En secteurs UEa (Pas du Loup), et UEc (Blussières) uniquement : selon un recul minimal de 50 mètres.

En secteur UEb (Orgerière) uniquement : selon un recul minimal de 35 mètres.

- **Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération :** selon un recul minimal de 15 mètres.

En secteur UEb uniquement : selon un recul minimal de 35 mètres.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental

6.2. Le long des autres voies :

En dehors du secteur UEa :

Les constructions doivent présenter un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

En secteur UEa uniquement : Les constructions doivent présenter un recul minimal de **15 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les deux cas, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements pu blics collectifs ou d'intérêt général.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu**, sur une des deux limites séparatives latérales, **soit en ordre discontinu**.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres.

En cas d'implantation sur une ou des limites séparatives, des mesures devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

7.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Ils doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Les matériaux de remplissage (parpaing, brique...) seront obligatoirement enduits.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les dépôts liés aux activités devront être masqués.

11.3. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Certains types de clôture pourront être interdits si leur aspect ne s'intègre pas dans l'environnement urbain du projet.

La hauteur des clôtures pourra être limitée pour des raisons de sécurité ou afin d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

11.4. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE UE 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied) et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

12.2 nombre de places minimum selon les catégories de construction

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Habitation	1 place de stationnement par logement.
Services publics ou d'intérêt collectif Autres destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">o de leur nature ;o du taux et du rythme de leur fréquentation ;o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.3 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce (à partir de 300m² de surface de vente) et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Extrait du rapport de présentation : La **zone UL** est définie afin de recevoir les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif (scolaires, socio-culturels, sportifs...) dans l'objectif de limiter les nuisances entre ces équipements et les quartiers d'habitation voisins et de mutualiser les investissements (stationnement par exemple).

La zone UL comprend les sous-secteurs suivants :

- **ULgv** : terrain d'accueil des gens du voyage
- **ULep** : station d'épuration
- **ULc** : terrain de camping

Article UL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

- Toute construction ou installation autre que celles désignées en article 2.
- les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.

Article UL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à la vocation de la zone : équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont la vocation est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles (constructions à destination d'habitation par exemple) ainsi que la création d'annexes liées à une construction dont la vocation est incompatible avec la vocation de la zone, sous réserve de se situer sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux équipements implantés dans la zone et les équipements liés aux réseaux.

En zone ULgv uniquement

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires pour la gestion et l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage

En zone ULep uniquement

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires pour la gestion et l'aménagement de la station d'épuration

En zone ULc uniquement

- Les terrains de camping-caravanage et autres infrastructures d'hébergement de loisirs
- Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de sport, loisirs, tourisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.

Article UL 3 / ACCES ET VOIRIE

3.3. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès privatifs sur les routes départementales sont interdits hors agglomération.

3.4. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

ARTICLE UL 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- Eaux usées

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit préalablement être autorisée par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

ARTICLE UL 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme / **les études réalisées sont annexées au dossier de PLU**). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental

6.2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent présenter un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UL 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu**, sur une des deux limites séparatives latérales, **soit en ordre discontinu**.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, celui-ci devra être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de façade Hf de la construction et supérieur ou égal à 3 mètres.

7.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.

- Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) devront être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives de l'opération d'ensemble (limite périphérique).

ARTICLE UL 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Ils doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Les matériaux de remplissage (parpaing, brique...) seront obligatoirement enduits.

11.3. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La hauteur des clôtures pourra être limitée pour des raisons de sécurité ou afin d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain.

11.4. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE UL 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied) et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des ***personnes à mobilité réduite***, conformément à la réglementation en vigueur.

12.4 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les terrains de camping-caravanage devront être entourés d'un écran végétal (haie vive).

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE UL 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UL 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Extrait du rapport de présentation : La zone **1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1AU est conditionnée à la réalisation **d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.**

La zone **1AU** dispose d'une vocation mixte. Cette zone est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales ainsi que des équipements publics et d'intérêt général

La zone 1AU comprend un **sous-secteur 1AUa** correspondant aux secteurs de projet dans lesquels sont prévus des constructions en R+2

La zone 1AU comprend un **sous-secteur 1AUb** correspondant aux secteurs de projet dans lesquels sont prévus des constructions en R+1

Article 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.

Toute construction remettant en cause l'orientation d'aménagement (se référer au document *4.Orientations d'Aménagement et de Programmation*) associée au secteur concerné et n'étant pas réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Sont également interdits :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
- Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de tous biens de consommation, inutilisables ainsi que le dépôt des véhicules soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers.
- Les affouillements et les exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- La création de terrain de camping-caravanage et la création de parc résidentiel de loisirs.
- La pratique du camping et du caravanage, le stationnement des autocaravanes en mode d'hébergement, quelle qu'en soit la durée ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et élevages.

Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions individuelles en fin d'opération sur les terrains résiduels non utilisés par les opérations et dont la forme ou la surface n'offre pas de conditions satisfaisantes à la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.
- Les changements de destination de construction présentant un intérêt patrimonial, sous réserve de figurer aux documents graphiques du règlement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et sous réserve, concernant les constructions à destination d'habitation, de ne pas aboutir à un second logement.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de se situer sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les équipements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des divers réseaux.

- Les équipements publics et d'intérêt général

Au sein de la zone 1AUa :

Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, toute opération amenée à créer au moins 20 nouveaux logements (construction neuve, changement de destination, lotissement, habitat groupé...) devra comporter au moins **15%** de logements aidés, arrondi à l'entier supérieur.

Au sein de la zone 1AUb :

Dans les secteurs instaurés au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, toute opération amenée à créer au moins 20 nouveaux logements (construction neuve, changement de destination, lotissement, habitat groupé...) devra comporter au moins **15%** de logements aidés, arrondi à l'entier supérieur.

Article 1AU 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- o Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- o satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- o permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- o quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- o être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- o donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- o répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- o respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. À leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour sera imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

4.4. Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

ARTICLE 1AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du

Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération** : selon un recul minimal de 15 mètres

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental

6.2. Le long des autres voies :

- **Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions peuvent s'implanter :**
 - o Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
 - o Soit en recul d'au moins **3** mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

7.2 **Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :**

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur 1AUa

La hauteur de façade Hf est limitée à **10 mètres en zone UA** (R+2+comble ou R+2+attique). La hauteur à l'égout de l'attique est limitée à 12m.

10.2. Dans le secteur 1AUb

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 mètres à l'égout. Les étages sont interdits en zone UB.

Cette règle de hauteur pourra être dépassée d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager).

10.3. Dans toute la zone 1AU :

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers... la hauteur maximale absolue est de 4m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3m au droit des limites.

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Façades

Les teintes des enduits utilisés et des matériaux à utiliser devront être sélectionnées au sein d'un nuancier tenu à disposition en mairie.

11.3. Toitures

De manière générale, les toitures à pente(s) sont réalisées en terre cuite ou ardoise naturelle.

Dans le cadre de rénovation, la conservation des toitures en ardoise sera à privilégier.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

11.4 Menuiseries, ferronneries, verandas

Leurs teintes et leurs matériaux devront être choisis parmi ceux définis au sein du nuancier tenu à disposition en mairie.

11.5. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.6. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

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

- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- La hauteur en limite séparative est limitée à 1.80 m maximum jusqu'au droit des constructions. De la construction et jusqu'à la voie, la hauteur doit être réduite.
- Sur rue, les clôtures doivent être réalisées totalement ou partiellement en maçonnerie. Leur hauteur est limitée à 1.50 m dont seule une hauteur maximale de 1.20 m pour être constituée en mur plein.

11.7. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

11.8. Opérations collectives

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

11.9. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisés en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

ARTICLE 1AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied) et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Habitation	2 places de stationnement par logement, le garage étant compté pour une place. Pour les opérations comprenant plusieurs logements, une

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>place supplémentaire par logement est exigée. Ces places supplémentaires seront réalisées en parking commun.</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

En cas de travaux sur les constructions existantes, s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.

L'ensemble des dispositions prévues dans cet article ne s'applique pas aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants sans création de logement supplémentaire.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements à usage collectif de plus de 5 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².
- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce (à partir de 300m² de surface de vente) et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE 1AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Extrait du rapport de présentation : La zone 1AUe correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales). L'aménagement des zones 1AUe ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUe 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites :

- les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone, du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrières et de gravières
- Les affouillements et les exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

Article 1AUe 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'être réalisées sous forme d'une ou plusieurs opérations aboutissant à un aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions (et leurs annexes) à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, sous réserve d'être autorisées dans la zone).
- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont la vocation est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles (constructions à destination d'habitation par exemple). Cette réfection ou extension ne doit pas entraîner de changement de destination ni de création d'un logement supplémentaire.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires aux activités implantées dans la zone et les équipements liés aux réseaux

Article 1AUe 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- o Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès privatifs sur les routes départementales sont interdits hors agglomération.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUe 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées et infiltrées sur la parcelle. Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil. Tout raccordement au réseau d'eaux pluviales doit faire l'objet d'une demande auprès des services municipaux.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation en aérien devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

4.4. Gestion des déchets

Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.

ARTICLE 1AUe 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées : **Le long des routes départementales :**

- **Par rapport à l'axe de la RD 948 :** selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération :** selon un recul minimal de 15 mètres

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental

6.2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent présenter un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les deux cas, des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

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

7.1. Les constructions doivent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu**, sur une des deux limites séparatives latérales, **soit en ordre discontinu**.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, celui-ci devra être supérieur ou égal à 5 mètres.

En cas d'implantation sur une ou des limites séparatives, des mesures devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...).

7.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.

- Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 / EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUe 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet. Ils doivent notamment rechercher la simplicité des volumes, la qualité des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Les matériaux de remplissage (parpaing, brique...) seront obligatoirement enduits.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les dépôts liés aux activités devront être masqués.

11.3. Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement bâti ou végétal. Certains types de clôture pourront être interdits si leur aspect ne s'intègre pas dans l'environnement urbain du projet.

La hauteur des clôtures pourra être limitée pour des raisons de sécurité ou afin d'assurer leur insertion dans leur environnement urbain.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

ARTICLE 1AUe 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé sur la même commune, à une distance inférieure à 100m du projet (distance franchissable à pied) et agréé par l'administration, les places de stationnement qui lui font défaut.

12.2 nombre de places minimum selon les catégories de construction

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Autres destinations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce (à partir de 300m² de surface de vente) et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE 1AUe 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE 1AUe 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUe 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Extrait du rapport de présentation : La zone **2AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle comprend un sous-secteur **2AUe** correspondant à des terrains destinés à recevoir à long terme des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales sous réserve).

Elle comprend un sous-secteur **2AUI** correspondant à des terrains destinés à recevoir à long terme constructions ou installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions à destination d'hébergement touristique (camping).

Article 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En zones **2AU, 2AUe et 2AUI**, sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité, la tranquillité ou à la sécurité publique.

Article 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les changements de destination de construction présentant un intérêt patrimonial, sous réserve de figurer aux documents graphiques du règlement et de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole.
- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles et sous réserve, concernant les constructions à destination d'habitation, de ne pas aboutir à un second logement.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de se situer sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et à condition que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone d'urbanisation future.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération** : selon un recul minimal de 15 mètres

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées, les changements de destination et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental

6.2. Le long des autres voies :

- **Par rapport à l'alignement des autres voies, les constructions peuvent s'implanter :**
 - o Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
 - o Soit en recul d'au moins **3** mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet concerne un changement de destination, celui-ci peut être autorisé s'il ne respecte pas les dispositions de la règle générale, sous réserve que le bâtiment soit identifié aux documents graphiques du règlement.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

7.2 Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

ARTICLE 2AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).

La zone A comprend la zone agricole « stricte » au sein de laquelle peuvent être admises les constructions liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ainsi que les équipements d'intérêt collectif et l'évolution des constructions d'habitation existantes. Le sous-secteur An, délimité pour des raisons de préservation d'intérêt paysager et de limitation des nuisances, ne permet pas la réalisation de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, ni l'évolution des constructions existantes. ».

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation (voir annexe spécifique du règlement), le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau d'une part et l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux d'autre part, afin de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation.

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

Sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-14-b° du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

En zone A et en zone An

- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
- Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée
- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pompe de relevage...).
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone, ou d'intérêt public
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général (déchetterie par exemple), ainsi que les infrastructures (voies...) et superstructures associées

En zone A uniquement

- Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, 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.
- les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Sont considérées comme telles :
 - les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles ;
 - Les constructions (construction nouvelle, extension, annexe...) à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dès lors qu'elles sont implantées à 300 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation ; La distance d'implantation peut être plus importante si la construction s'implante en continuité d'un hameau ou village existant ; Toute exploitation agricole peut disposer d'un logement de fonction si cela est justifié par l'activité. Toute demande

supplémentaire sera étudiée en considération de la nature de l'activité, et du statut social de la société.

- les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- les aménagements nécessaires aux activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) complémentaires d'une exploitation agricole et situées dans une construction existante présentant un intérêt patrimonial et pouvant éventuellement faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une extension mesurée, c'est-à-dire :

- Soit inférieure à 60 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante de la construction et ses annexes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016)
- Soit inférieure à 35% de l'emprise au sol de la construction et de ses annexes existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016),

La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue.

- La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration conformément à l'article R 443-6 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente, principale et existante.
- La construction de piscines et annexes aux logements de fonction existants, sous réserve de se situer sur la même unité foncière que le logement de fonction existant.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au PLU au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme. Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée des constructions, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter :
 - Soit une augmentation de plus de 35% de l'emprise au sol existante de la construction et ses annexes de la construction à la date d'approbation du PLU (01/02/2016),
 - Soit une augmentation de plus de 60 m² d'emprise au sol de la construction et de ses annexes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016),

La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue.

Cette extension mesurée ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement, ni porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site.

Dans le cadre de l'application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs et lorsque son intérêt architectural ou patrimonial (murs en pierre) en justifie le maintien et sous réserve :
 - de ne pas entraver le développement des activités agricoles environnantes et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et agricole ;
 - de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'en conserver l'aspect extérieur ;
 - qu'il ait accès à une voie publique ou privée, dans les conditions prévues à l'article 3, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil ;
 - de ne pas altérer la qualité écologique et paysagère du site.
 - qu'il soit desservi par les réseaux dans les conditions prévues à l'article 4.
 - de figurer au cadastre

Article A 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre

l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les accès sont interdits sur les voies express et déviations.

ARTICLE A 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou par forage peut être admise. En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit préalablement être autorisée par le Maire ou le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Les eaux ne pouvant être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération** : selon un recul minimal de 15 mètres

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Les changements de destination potentiels identifiés aux documents graphiques du PLU peuvent être identifiés au sein de la marge de recul mais ne doivent aboutir à la réduction de celle-ci.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

6.2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent présenter un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état édifiés selon un recul différent de celui défini par la règle générale, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner avec les bâtiments existants.
- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation, changement de destination d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

7.2 **Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :**

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Constructions à usage d'habitation uniquement

La hauteur de façade H_f est limitée à **7 mètres à l'égout en zone A** (R+1+comble). Les étages en attique sont interdits en zone A.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

10.2. Annexes

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites.

10.3. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions existantes dont la hauteur excède la règle générale ci-avant peuvent faire l'objet d'extensions, sans conduire à une aggravation du non-respect de la règle générale.

Les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) peuvent modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Façades des constructions à usage d'habitation

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les teintes des enduits utilisés ou des matériaux à utiliser en façades devront être sélectionnées au sein d'un nuancier tenu à disposition en mairie.

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

Les éléments de décoration des façades sont réglementés au sein du nuancier tenu à disposition en mairie. Ces éléments s'appliquent aux constructions à usage d'habitation.

11.3. Toitures des constructions à usage d'habitation

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant 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 village / hameau.

Pour les constructions à usage d'habitation, de manière générale, les toitures sont réalisées en terre cuite ou ardoise naturelle.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Dans le cadre de rénovation, la conservation des toitures en ardoise sera à privilégier.

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- Une excoissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.4 Menuiseries, ferronneries, vérandas

Leurs teintes et leurs matériaux devront être choisis parmi ceux définis au sein du nuancier tenu à disposition en mairie.

11.5. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.6. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

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

- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

11.7. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

11.8. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisés en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

ARTICLE A / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.2. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Extrait du rapport de présentation : Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

La zone N comprend la zone naturelle « stricte » protégée au sein de laquelle seule l'évolution des constructions existantes et les constructions liées à la valorisation du site sont admises. La zone Nca autorise les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de carrière tandis que la zone NL1 permet les constructions liées aux activités de loisirs et de tourisme en milieu urbain. La zone NL2 correspond aux secteurs naturels de vocation loisirs / tourisme en milieu agricole et/ou naturel, le règlement y est moins permissif au regard des impacts potentiels sur les milieux naturels ou agricoles. Enfin, la zone Nj correspond aux jardins familiaux. N'y sont autorisées que les constructions liées et nécessaires à cette activité.

Elle comprend également un sous-secteur Nd au sein duquel les constructions liées à la déchetterie sont autorisées ».

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation (voir annexe spécifique du règlement), le stockage de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau d'une part et l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux d'autre part, afin de ne pas aggraver ou augmenter le risque d'inondation.

Article N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions et sous réserve des dispositions des articles R.111-2 et R.111-14-b° du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements d'intérêt général, ainsi que les infrastructures et superstructures associées

En zone N, NCa, NL1, NL2

- Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au PLU au titre de l'article L123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme. Ce changement de destination ne devra pas porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée des constructions, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter :
 - Soit une augmentation de plus de 35% de l'emprise au sol existante de la construction et ses annexes de la construction à la date d'approbation du PLU (01/02/2016),
 - Soit une augmentation de plus de 60 m² d'emprise au sol de la construction et ses annexes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016),

La solution la plus avantageuse des deux proposées ci-dessus peut être retenue.

Cette extension mesurée ne devra pas aboutir à la création d'un nouveau logement, ni porter atteinte à une exploitation agricole ou à la qualité paysagère du site.

- Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.

- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pompe de relevage...).
- Les affouillements et exhaussements des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone, d'intérêt public ou liés à des activités agricoles.

En zone N et NL1 et NL2 uniquement

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur des milieux naturels et boisements
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires

En zone NL1 uniquement

- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant un rapport direct avec les activités de loisirs, tourisme, à l'exception des terrains de camping et des habitations légères de loisirs, des bungalows ou des chalets à vocation d'hébergement touristique.

En zone NL2 uniquement

- Les constructions légères et installations liées et nécessaires aux activités existantes et les aménagements ponctuels sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles avoisinantes ou à la qualité paysagère des lieux.

En zone NCa uniquement

- Les exploitations de carrières et activités connexes
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol ou du sous-sol sont autorisés sur l'espace identifié de la carrière
- Les exhaussements et les affouillements de sols sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de carrière des parcelles.

En zone NJ uniquement

- Les constructions, installations, aménagements et travaux en lien avec l'affectation de la zone (locaux techniques, stockage...). Dans le cas d'abris de jardin, ceux-ci doivent couvrir une surface de moins de 12 m².

En zone Nd uniquement

- Les constructions, installations, aménagements et travaux en lien avec l'affectation de la zone (déchetterie).

Article N 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les accès sont interdits sur voie express et déviations.

ARTICLE N 4 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou par forage peut être admise. En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.+

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Les eaux ne pouvant être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

6.1. Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération** : selon un recul minimal de 15 mètres

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

6.2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent présenter un recul minimal de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

7.2 Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Constructions à usage d'habitation uniquement

La hauteur de façade Hf est limitée à **7 mètres en zone N** (R+1+comble). Les étages en attique sont interdits en zone N.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

10.2. Annexes

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites.

10.3. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions existantes dont la hauteur excède la règle générale ci-avant peuvent faire l'objet d'extensions, sans conduire à une aggravation du non-respect de la règle générale.

Les ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Façades des constructions à usage d'habitation

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les teintes des enduits utilisés ou des matériaux à utiliser en façades devront être sélectionnées au sein d'un nuancier tenu à disposition en mairie.

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

Les éléments de décoration des façades sont réglementés au sein du nuancier tenu à disposition en mairie. Ces éléments s'appliquent aux constructions à usage d'habitation.

11.3. Toitures des constructions à usage d'habitation

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant 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 village / hameau.

De manière générale, les toitures sont réalisées en terre cuite ou ardoise naturelle.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Dans le cadre de rénovation, la conservation des toitures en ardoise sera à privilégier.

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;
- Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.4 Menuiseries, ferronneries, verandas

Leurs teintes et leurs matériaux devront être choisis parmi ceux définis au sein du nuancier tenu à disposition en mairie.

11.5. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.6. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

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

- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.
- La hauteur en limite séparative est limitée à 1.80 m maximum jusqu'au droit des constructions.

ARTICLE N / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.2. Éléments paysagers protégés au titre l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

Extrait du rapport de présentation : « La zone Nh identifie secteurs d'intérêt patrimonial en zone urbaine, associés à des parcs de qualité et au sein desquels la constructibilité est limitée dans l'objectif de préservation de l'identité de ces secteurs (château de la Naulière + bâtisse et parc rue des Sittelles) »

ARTICLE Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Nh2.

Article Nh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

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

- Les extensions des constructions et activités existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016)
- Les piscines.
- Dans tous les cas, les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de démolir) dès lors que leur démolition serait projetée.
- Les extensions, l'aménagement ou la démolition de certains éléments de « patrimoine bâti » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement, 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les ouvrages techniques dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pompe de relevage...).
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au PLU au titre de l'article 123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.
- Les annexes aux constructions existantes.

Article Nh 3 / CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

Les accès sont interdits sur les voies express et déviations.

ARTICLE N°4 / CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou par forage peut être admise. En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

○ Eaux usées

Si les réseaux collectifs d'assainissement existent, toute construction ou installation doit y être raccordée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.+

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

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Les eaux ne pouvant être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE N°5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

6.1. Le long des routes départementales :

En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 948** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Par rapport à l'axe des routes départementales, hors agglomération**: selon un recul minimal de 15 mètres

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental

6.2. Le long des autres voies

Les constructions doivent s'implanter :

- A l'alignement des voies
- En recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie

Pour les voies dont la largeur est inférieure à 6m ou dans les carrefours à l'angle de deux voies ou accès publics ou privés, il pourra être exigé un recul de 3m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus présentent une implantation identique non conforme à la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions peut être admise.
- Lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière de la construction principale.
- lorsque le projet concerne une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.

ARTICLE Nh 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être édifiées **soit en ordre continu**, d'une limite latérale à l'autre, **soit en ordre semi-continu ou discontinu**

En cas de retrait par une ou des limites séparatives, celui-ci doit-être au moins égal à 3m.

7.2 **Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :**

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.

ARTICLE Nh 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nh 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Nh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Constructions à usage d'habitation uniquement

La hauteur de façade Hf est limitée à **7 mètres en zone Nh** (R+1+comble). Les étages en attique sont interdits en zone Nh.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

10.2. Annexes

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers,..., la hauteur maximale absolue est de 4 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,00 mètres au droit des limites.

10.3. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les constructions existantes dont la hauteur excède la règle générale ci-avant peuvent faire l'objet d'extensions, sans conduire à une aggravation du non-respect de la règle générale.

ARTICLE Nh 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

11.2. Façades des constructions à usage d'habitation

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

Les teintes des enduits utilisés ou des matériaux à utiliser en façades devront être sélectionnées au sein d'un nuancier tenu à disposition en mairie.

Les façades des annexes et abris de jardin pourront être traitées de manière différente de la construction principale sous réserve de la bonne harmonie de l'ensemble.

Les éléments de décoration des façades sont réglementés au sein du nuancier tenu à disposition en mairie. Ces éléments s'appliquent aux constructions à usage d'habitation.

11.3. Toitures des constructions à usage d'habitation

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant 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 village / hameau.

De manière générale, les toitures sont réalisées en terre cuite ou ardoise naturelle.

Dans le cadre de rénovation, la conservation des toitures en ardoise sera à privilégier.

Cas des toitures intégrant des dispositifs de captation de l'énergie solaire

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :

- Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture ;

- Une excoissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrent dans le plan du toit

11.4 Menuiseries, ferronneries, verandas

Leurs teintes et leurs matériaux devront être choisis parmi ceux définis au sein du nuancier tenu à disposition en mairie.

11.5. Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

11.6. Clôtures

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (01/02/2016) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

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

· Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Leur hauteur est limitée à 1.50 m dont seule une hauteur maximale de 1.20 m pour être constituée en mur plein.

11.7. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

11.8. Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisés en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

ARTICLE Nh / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE Nh 13 / ESPACES VEGETALISES, ESPACES BOISES CLASSES ET PATRIMOINE VEGETAL

13.1 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.2. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). En cas d'impossibilité technique avérée, une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE N° 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N° 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE N° 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé