



COMMUNE DE CHAMPAGNE
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 -REGLEMENT

Modification n°1 du 21/11/2025



Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	17
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone Ua.....	17
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Ub	29
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Uc.....	41
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone Ui	51
Chapitre V : Dispositions applicables à la zone Us	60
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	64
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone 1AU	64
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone 2AU	68
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	76
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A et aux sous-secteurs Ap	76
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	86
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N et aux sous-secteurs Ne, NI et Nt.....	86
EMPLACEMENTS RESERVES	97
ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	98

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

I.1- Champ d'application territorial

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

I.2- Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;
2. Les articles du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :

- Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

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 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.

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme

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.

- Article R111-26 du Code de l'Urbanisme

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

- Article R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

I.3 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées sur le document graphique et repéré au plan par les indices suivants :

- Les zones Urbanisées (U)

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le PLU distingue cinq catégories de zones U :

La zone Ua correspond au village ancien de la commune, comprenant notamment les tissus bâtis bordés par la place du Verger, la place des Terreaux et le village-rue traversé par la RD86.

La zone Ub correspond aux espaces bâtis implantés au nord et au sud du village ancien le long de la RD86 et de part et d'autre du chemin de Poulet.

En plus de la vocation dominante résidentielle, la zone Ub a pour objectifs de permettre une diversité **des fonctions urbaines (commerces, artisanat...)** en dégagant 3 sous-secteurs :

- **le secteur Uba**, au nord du village ancien, autorise les constructions dont la hauteur ne peut excéder 8 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1)
- **le secteur Ubb**, délimité autour des constructions exploitées par les activités culturelles et **le secteur Ubc** qui s'applique sur le pôle d'équipements publics au sud du village ancien, permettent des constructions jusqu'à une hauteur de 12 mètres au faîtage et 3 niveaux (R+2).

La zone Uc correspond aux extensions résidentielles faiblement denses à l'est du chemin de la Voulhate, le long de la rue du Port ainsi qu'au sud du territoire communal à proximité de la RD86.

En plus de la vocation dominante résidentielle, la zone Uc a pour objectifs de permettre une diversité **des fonctions urbaines (commerces, artisanat...)** au sein d'un sous-secteur Uca.

La zone Us correspond aux emprises occupées par les voies SNCF.

La zone Ui correspond à la zone d'activités industrielles et artisanales de Chantecaille.

Les zones A Urbaniser (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement

d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Le PLU distingue une seule zone à urbaniser : **la zone 2AU** qui a vocation à poursuivre l'urbanisation au sud du village dans une logique de mixité des formes urbaines et de modération de la consommation de l'espace. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour répondre à ces objectifs.

Les zones Agricoles (A)

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU distingue en outre **un secteur Ap** correspondant aux zones agricoles faisant l'objet d'une protection particulière en raison :

- ✓ Soit de l'appartenance à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph,
- ✓ Soit du classement de terres agricoles situées en zone rouge du PPRI,
- ✓ Soit de la proximité importante avec les espaces bâtis.

Les zones Naturelles (N)

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

La zone naturelle comprend trois sous-secteurs :

- ✓ **le sous-secteur Ne** est délimité autour d'un site de broyage/concassage situé au Nord de Champagne en bordure de la voie ferrée ;
- ✓ **le sous-secteur Nl** s'applique sur le site de sports et de loisirs en bordure du ruisseau du Barral à l'est du village ;
- ✓ **le sous-secteur Nt** est localisé au domaine de la Prette situé au Nord de Champagne et a vocation à permettre l'hébergement touristique au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

I.4 – Dispositions graphiques du zonage

Patrimoine architectural identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 certains bâtiments ou détails architecturaux (se reporter aux annexes du présent règlement). Ces éléments doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés après déclaration préalable.

Emplacements réservés

Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

La liste et la vocation de ces emplacements réservés figurent dans les annexes du présent règlement.

I.5 – Organisation du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- 4a/ Volumétrie des constructions
- 4b/ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 4c/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 4d/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- 4e/ Emprise au sol des constructions
- 4f/ Hauteur des constructions

Article 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère

- 5a/ Dispositions applicables au bâti existant
- 5b/ Dispositions applicables aux constructions nouvelles
 - *Aspect extérieur des constructions*
 - *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 6a/ Clôtures
- 6b/ Aspect qualitatif des espaces libres
- 6c/ Aspect quantitatif des espaces libres

Article 7 : Obligation en matière de stationnement automobiles et 2 roues

- 7a/ Stationnement automobile : règles générales relatives aux nouvelles constructions
- 7b/ Stationnement automobile : règles générales relatives aux constructions existantes
- 7c/ Stationnement automobile : règles alternatives
- 7d/ Stationnement vélos

Equipements et réseaux

Article 8 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 8a/ Accès
- 8b/ Voirie
- 8c/ Cheminements doux

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

- 9a/ Eau potable
- 9b/ Assainissement des eaux usées
- 9c/ Assainissement des eaux pluviales
- 9d/ Electricité, éclairage et télécommunication
- 9e/ Collecte des déchets
- 9f/ Infrastructures et réseaux de communications électroniques

I.6 – Destinations et sous-destinations

1- Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

- 2- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.121-27 et R.1321-28 :

1° Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation :

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

I.7 – Définitions relevant du lexique national d'urbanisme

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

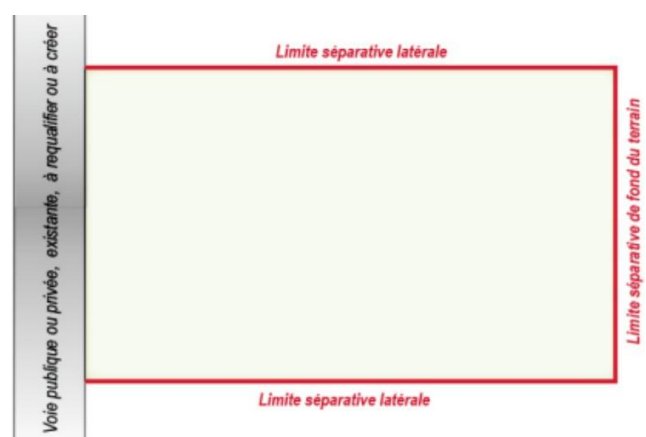
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

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

Voies ou emprises publiques

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

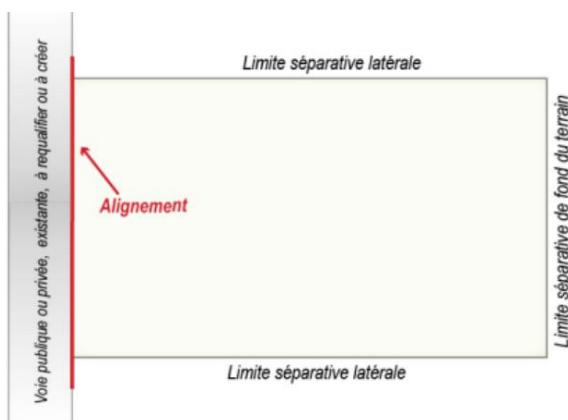
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

I.8 – Définitions complémentaires

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement



1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Caravane

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination des constructions

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles -Titre I).

Le changement de destination des constructions est permis en zones agricoles A et en zone naturelle et forestière N que pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit

notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

Contigüité

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

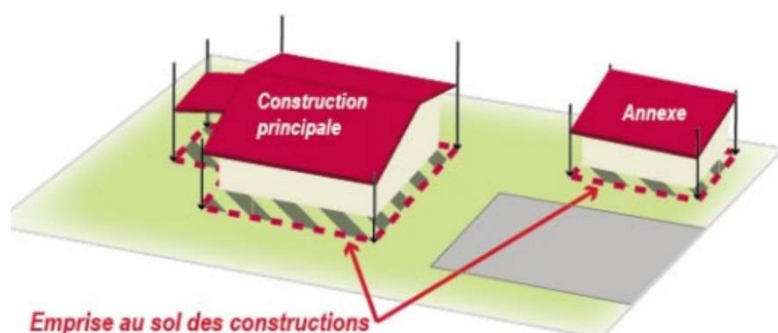
2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- ✓ domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens;
- ✓ domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- ✓ domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- ✓ domaine public naturel et domaine public artificiel.

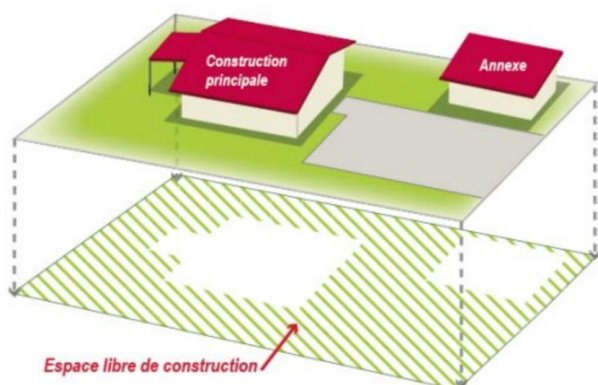
Emprise au sol



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

2 - Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus.

Espace libre



Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

Espaces plantés

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contigüité avec la construction principale existante. Sont

considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique.

Facade

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un mur-pignon est une façade.

Hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement entre le faîtage du toit et le niveau du sol avant travaux. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau du sol le plus bas de la construction avant travaux.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Impasse

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services publics ou d'intérêt collectif.

Opération d'aménagement d'ensemble

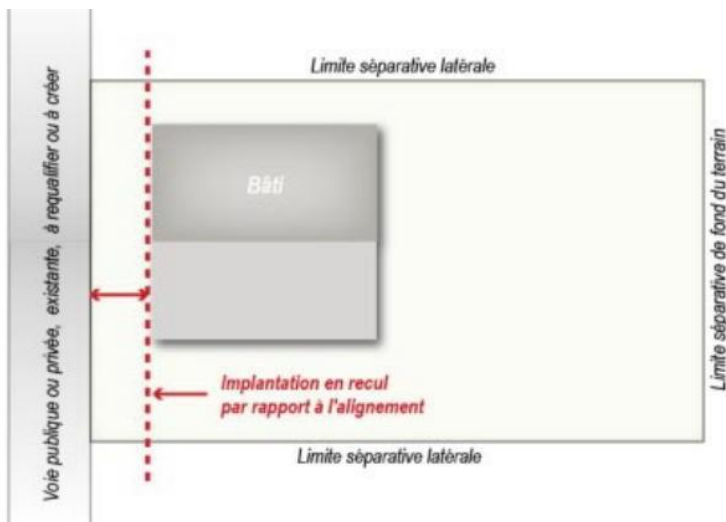
L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage.

Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Piscine

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

Recul par rapport à l'alignement (voir alignement)



1- Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

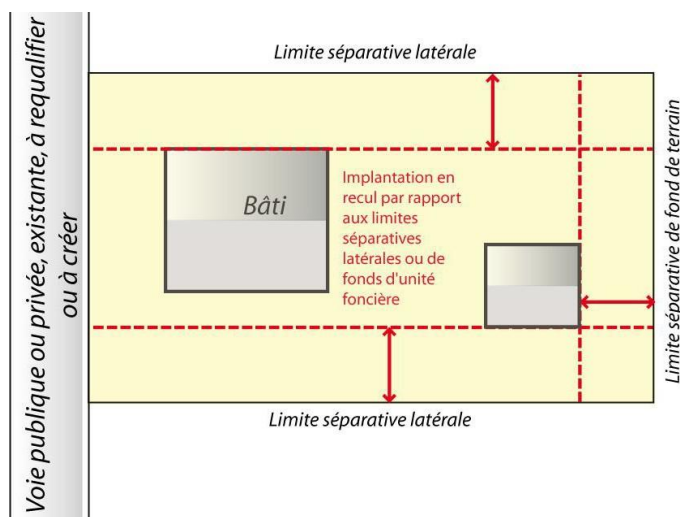
2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords inclus) et ces emprises publiques ou voies.

Retrait par rapport aux limites séparatives (voir limites séparatives)

1- Le retrait est la distance séparant tout point de la construction (y compris les balcons) d'une limite séparative.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surélévation

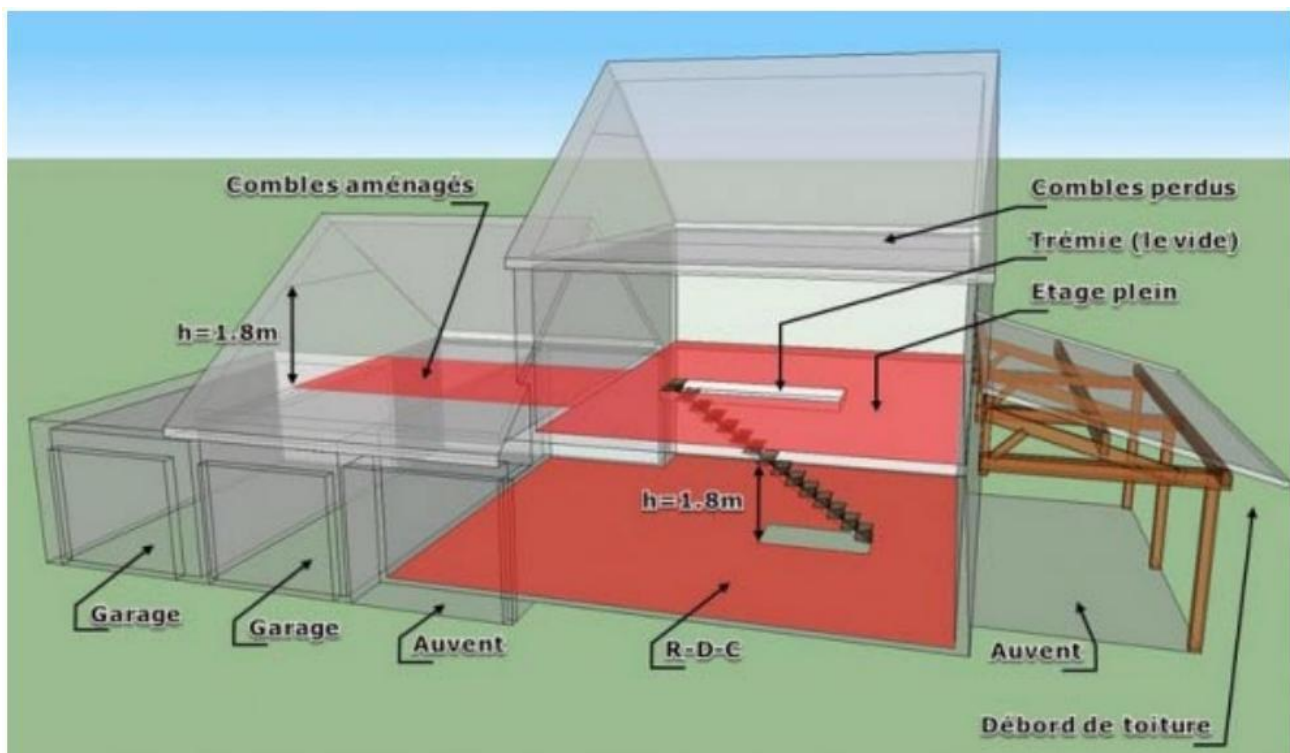
Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Surface de plancher

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

- ✓ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- ✓ des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- ✓ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- ✓ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- ✓ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- ✓ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- ✓ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- ✓ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture-terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Voie

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 - Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

I.8- Précisions des destinations et sous-destinations définies par les articles R 151-27 et R 151-28

1. Exploitations agricoles et forestières

La sous-destination [« exploitation agricole »](#) recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination [« exploitation forestière »](#) recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La sous-destination [« logement »](#) recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination [« hébergement »](#) recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de service

La sous-destination [« artisanat et commerce de détail »](#) recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination [« restauration »](#) recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination [« commerce de gros »](#) recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination [« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »](#) recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination [« hébergement hôtelier et touristique »](#) recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination [« cinéma »](#) recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Chapitre I : Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au village ancien de la commune, comprenant notamment les tissus bâtis bordés par la place du Verger, la place des Terreaux et le village-rue traversé par la RD86.

La zone Ua est concernée partiellement par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) et comporte par ailleurs plusieurs emplacements réservés.

La zone Ua est concernée intégralement par le Périmètre de Protection de l'église Saint-Pierre.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ua1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- ✓ les carrières,
- ✓ les campings.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les exploitations forestières ;
- ✓ les entrepôts ;
- ✓ les industries ;
- ✓ les commerces de gros ;
- ✓ les cinémas et les centres de congrès et d'exposition;

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article Ua2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans le secteur du Square du Sonneur, il est rappelé que les constructions sont soumises au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les commerces (et leurs extensions) sont autorisés sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m².
- Les constructions agricoles nouvelles doivent être liées à une exploitation existante présente dans le village.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

De plus, le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver dans les documents graphiques, les constructions devront respecter :

- ✓ Un retrait de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.
- ✓ La destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ La construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.

Article Ua3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Ua3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet

Ua3b - Mixité sociale

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Ua4 - Volumétrie et implantation des constructions

Ua4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

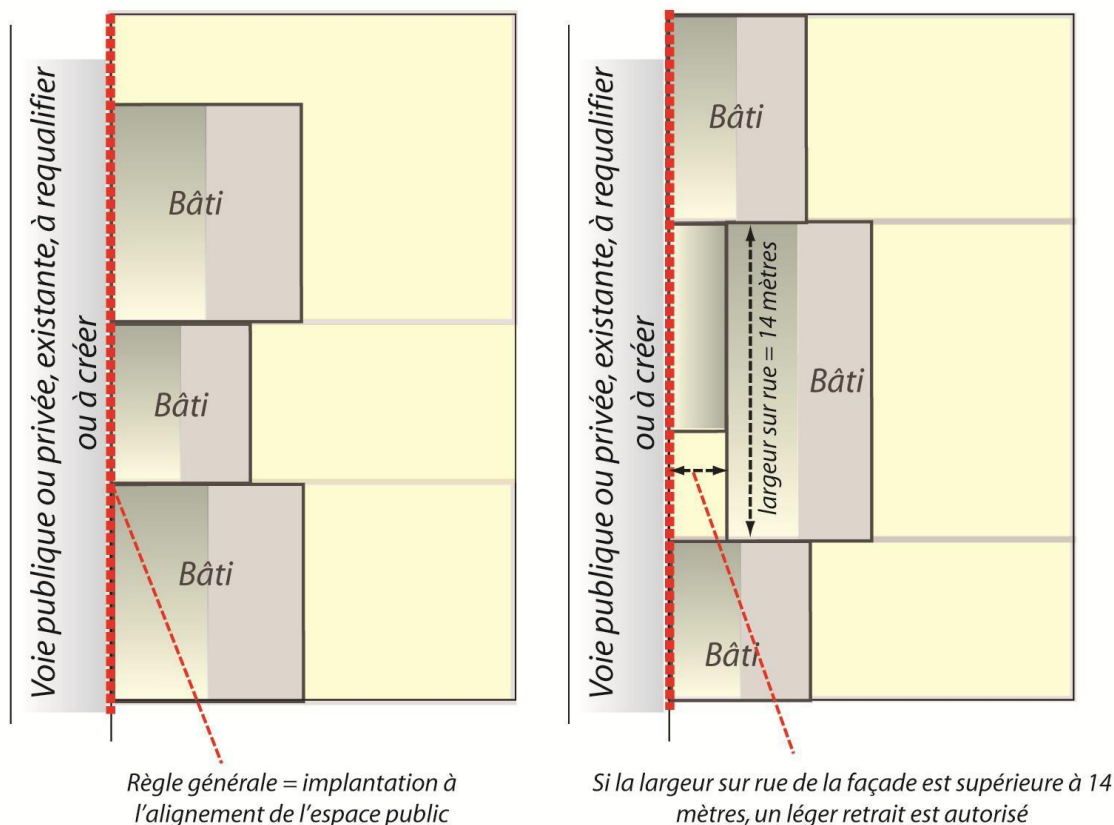
De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Enfin les constructions agricoles doivent être de volumétrie simple.

Ua4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions applicables aux nouvelles constructions et au bâti existant

Les constructions (et leurs extensions) doivent être **implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques. Une construction dont la largeur sur rue serait supérieure à 14 mètres peut être édiflée en léger retrait de l'alignement d'un minimum de 0,5 mètre pour une faible partie de la construction.**



Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la voie.

Les règles d'implantation sont laissées libres :

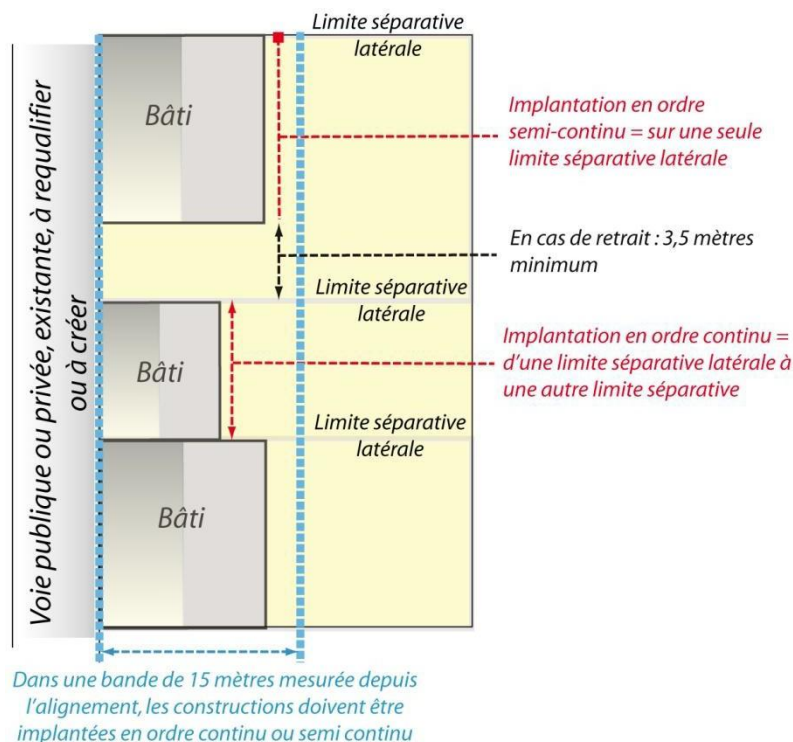
- ✓ pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- ✓ pour les constructions s'adossant à une construction mitoyenne déjà édiflée en retrait de l'alignement
- ✓ pour les annexes, les garages et les piscines.

Les réhabilitations et reconstructions à l'identique de bâtiments existants sont admis quelque soit leur implantation sur une unité foncière.

Ua4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale applicable aux nouvelles construction et au bâti existant

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement : toute construction doit être édifiée en ordre continu (d'une limite latérale à une autre) ou en ordre semi-continu (c'est à dire sur au moins une des deux limites latérales). En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,5 mètres.



Au-delà de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement : toute construction peut être implantée soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,5 mètres.

L'implantation des piscines est laissée libre.

Pour les équipements d'intérêts collectifs ou services publics et les annexes/garages, l'implantation est laissée libre.

Ua4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

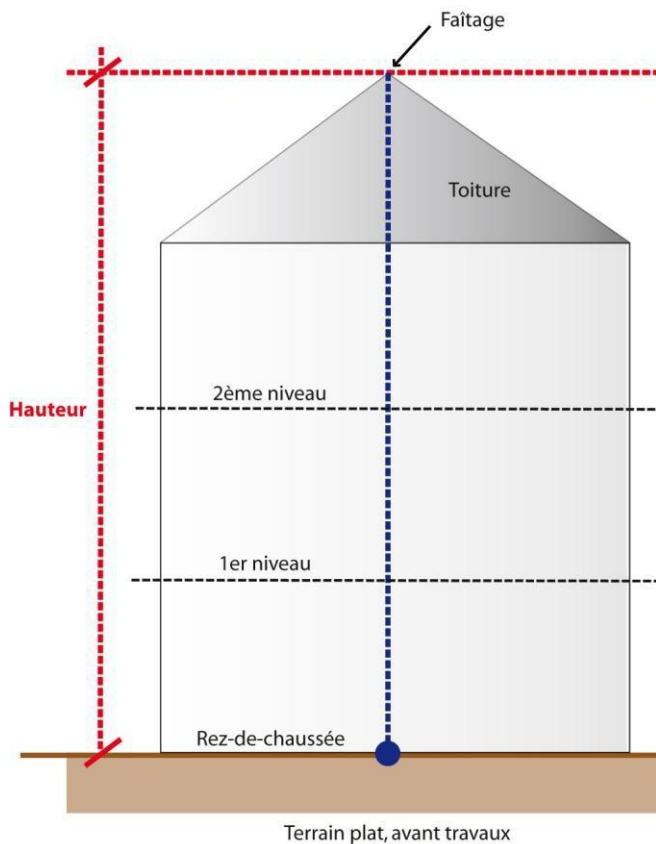
L'implantation est laissée libre.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Le découpage parcellaire favorisera une orientation bâtie Nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.

Ua4e- Hauteur des constructions

- Règle générale relative aux constructions nouvelles



La hauteur des constructions principales est limitée à R+2 sans pouvoir dépasser 12 mètres mesurés du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au faitage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- Règle générale relative au bâti existant

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Les surélévations ne pourront pas excéder une hauteur totale de R+2 et 12 mètres au faitage mesurés du sol naturel avant remblai.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc.

- Règle alternative

Pour les constructions dotées de toitures plates végétalisées ou toitures terrasses (et leur surélévation), la hauteur maximale est fixée à R+2 sans pouvoir excéder 9 mètres mesurés au sommet de l'acrotère à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

Ua4f- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ua5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Ua5a - Aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

- Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini.

Dans le cas de rénovation du bâti ancien, les enduits, les détourages de pierres ou les joints doivent être réalisés avec les mêmes techniques que celles utilisées pour la construction d'origine.

Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

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

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les annexes devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

Les volets doivent être de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie, en façade ou apparents dans le tableau sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

- Toitures

Pour les extensions et les restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne sous réserve du respect des prescriptions relatives aux couvertures. De même, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis...).

- **Couvertures**

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles. Les toitures végétalisées sont cependant autorisées.

En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Pour les bâtiments agricoles, les couvertures en fibrociment, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdits.

- **Percements**

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures ne doivent pas être murées ou dénaturées par un remplissage partiel. Les encadrements et les proportions doivent être préservés.

Le choix de matériaux plus contemporains est possible.

- **Encastrement des coffrets**

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

- **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes sont traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

- **Portails**

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades et du bâti environnant existants.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété, sauf impossibilité technique notamment due à la configuration des terrains ou parcelle concernée par un plan d'alignement.

Ua5b - Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction. De plus, les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm

d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

Eléments du patrimoine bâti (petit patrimoine) protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie au dépôt d'une déclaration préalable.

Article Ua6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ua6a - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple. L'harmonie doit être recherchée :

- ✓ dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes,
- ✓ dans leur respect (couleurs, matériaux, etc...) avec les constructions principales.

Les murs en pierres apparentes doivent être rénovés en utilisant les mêmes matériaux (ou aspect similaire). Les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierre apparente ou crépi rustique.

Ua6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales.

Ua6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Non réglementé.

Article Ua7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Ua7a - Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

- Habitation :

Une place minimum par logement

Pour les opérations supérieures ou égales à 5 logements, il sera demandé une place visiteurs pour 5 logements créés, arrondie à l'entier supérieur.

- Commerces, bureaux, services et artisanat, hôtel et restauration

Le stationnement doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions.

Ua7b -Stationnement automobiles : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement créé en cas de réhabilitation/changement de destination à vocation d'habitat. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondie à l'entier supérieur.

Ua7c -Règle alternative concernant le stationnement automobile

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- ✓ logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ;
- ✓ établissements assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :

- ✓ impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- ✓ équipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- ✓ reconstruction après sinistres

Ua7d -Stationnement vélos

- Habitation (logement collectif uniquement)

Pour toute opération de 5 logements ou plus, il est exigé un local sécurisé pour vélos d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements.

- Commerces, bureaux et équipements publics

2 emplacements vélos sécurisés sont exigés par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ua8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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 difficile 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.

Ua8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- ✓ la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- ✓ le type de trafic généré par l'opération ;
- ✓ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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

Ua8b - Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier. Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

Ua8c - Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein d'une opération.

Article Ua9 - Desserte par les réseaux

Ua9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Ua9b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ua9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration, stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ua9d – Réseaux sensibles (réseaux d'énergie)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

De même, lorsqu'ils ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques sur domaine public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ua9e- Infrastructures réseaux de télécommunication (téléphone, fibre optique et Ftth (fibre à la maison))

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ua9f- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

Chapitre II : Dispositions applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

La zone Ub correspond aux espaces bâtis implantés au nord et au sud du village ancien le long de la RD86 et de part et d'autre du chemin de Poulet.

En plus de la vocation dominante résidentielle, la zone Ub a pour objectifs de permettre une diversité **des fonctions urbaines** en dégageant 3 sous-secteurs :

- ✓ **le secteur Uba**, au nord du village ancien, autorise les constructions dont la hauteur ne peut excéder 8 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1)
- ✓ **le secteur Ubb**, délimité autour des constructions exploitées par les activités culturelles **et le secteur Ubc** qui s'applique sur le pôle d'équipements publics au sud du village ancien, permettent des constructions jusqu'à une hauteur de 12 mètres au faîtage et 3 niveaux (R+2).

La zone Ub est concernée intégralement par le Périmètre de Protection de l'église Saint-Pierre et partiellement par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). Plusieurs emplacements réservés sont en outre délimités.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ub1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone Ub ainsi que dans les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc, les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- ✓ les carrières,
- ✓ les campings.

Dans la zone Ub ainsi que les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les exploitations forestières ;
- ✓ les entrepôts ;
- ✓ les industries ;
- ✓ les commerces de gros ;
- ✓ les cinémas et les centres de congrès et d'exposition;

Dans la zone Ub uniquement, les constructions à destination de commerces et activités de services sont interdites.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article Ub2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans les secteurs du Chemin de Poulet et du Cours des Champenois, les constructions sont soumises au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc, les commerces (et leurs extensions) sont autorisés sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 400 m².

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

De plus, le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver dans les documents graphiques, les constructions devront respecter :

- ✓ Un retrait de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.
- ✓ La destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ La construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.

Article Ub3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Ub3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet

Ub3b - Mixité sociale

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Ub4 - Volumétrie et implantation des constructions

Ub4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

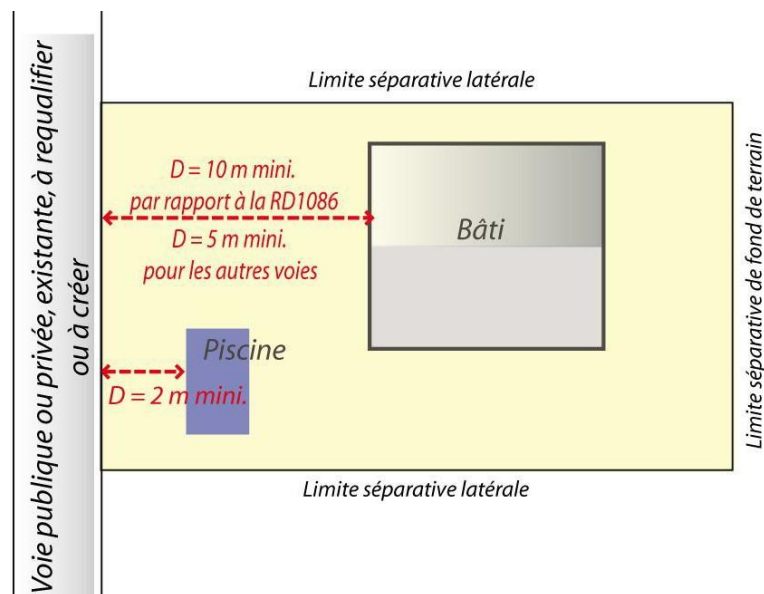
Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Enfin les constructions agricoles doivent être de volumétrie simple.

Ub4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions applicables au bâti existant ainsi qu'aux nouvelles constructions



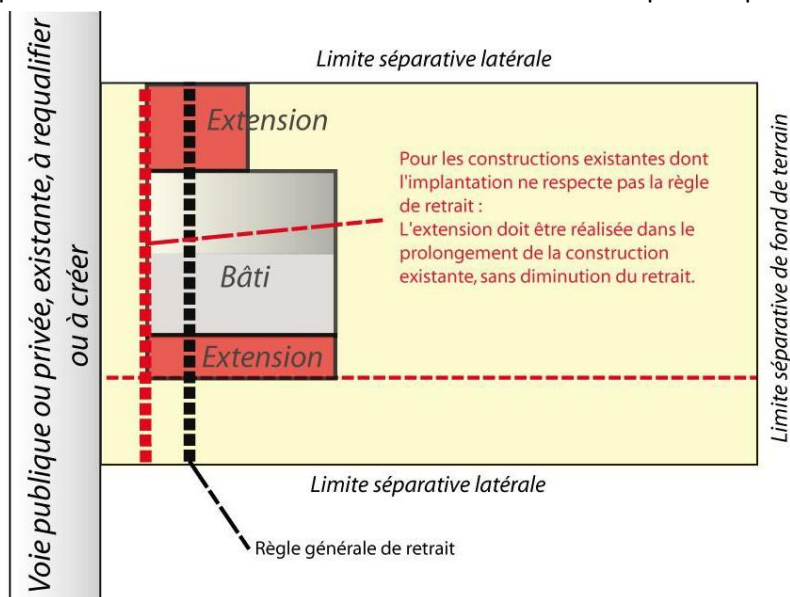
Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

De plus, dans la zone Ub (hormis dans les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc), les nouvelles constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à la RD1086.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la voie.

D'autres règles d'implantation sont autorisées :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle principale,



- ✓ pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- ✓ pour les constructions d'adossant à une construction déjà édifiée en retrait de l'alignement,
- ✓ pour les annexes (sauf les piscines),
- ✓ pour les garages.

Les aménagements et reconstructions à l'identique de bâtiments existants sont admis quelque soit leur implantation sur une unité foncière.

Ub4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale applicable aux nouvelles construction et au bâti existant

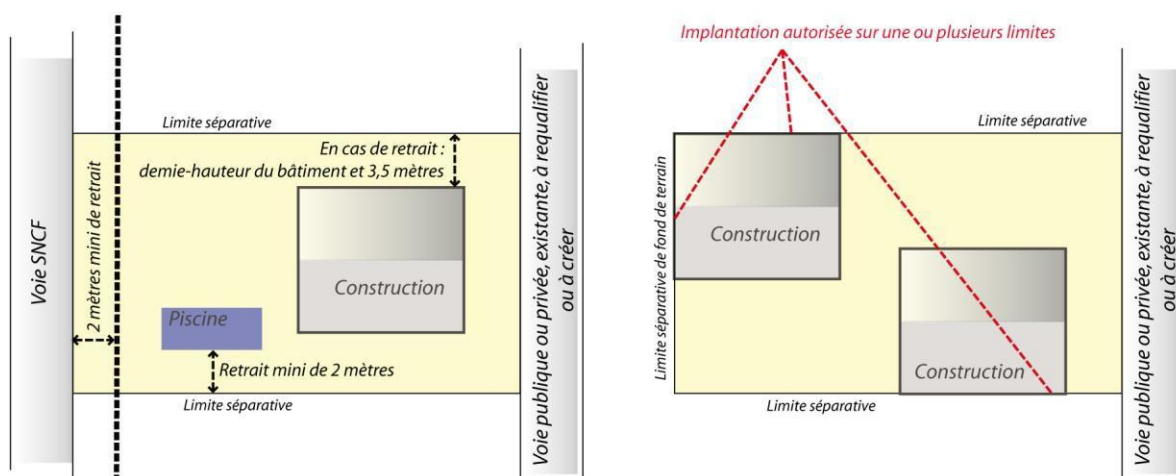
Toute construction doit être édifée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.**

Par rapport aux voies SNCF, un retrait minimal **de 2 mètres** devra être respecté.

Les piscines doivent être implantées **à 2 mètres** des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêts collectifs ou services publics et les annexes/garages, l'implantation est laissée libre.



Ub4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

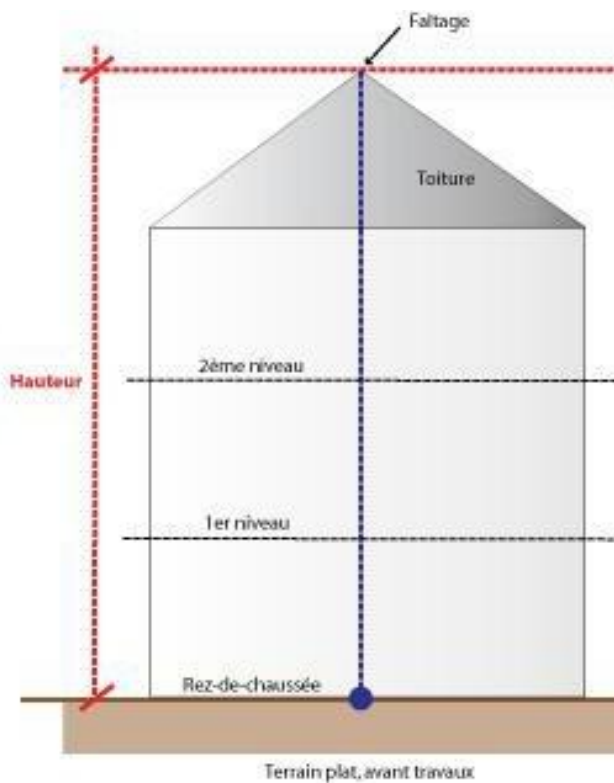
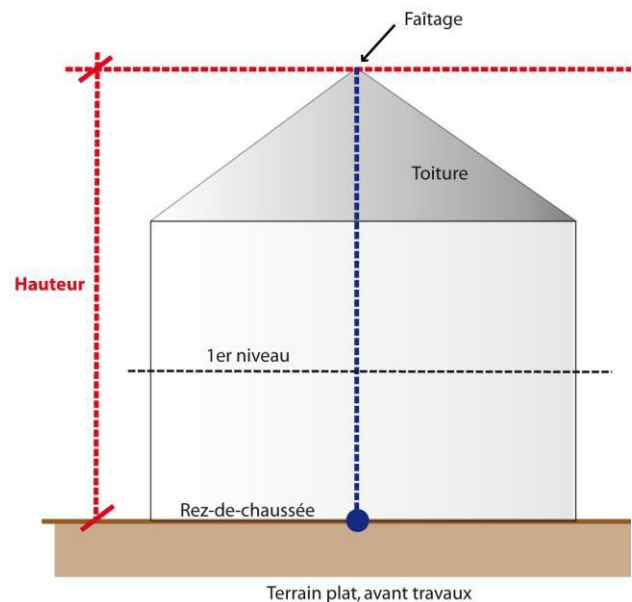
Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Le découpage parcellaire favorisera une orientation bâtie Nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.

Ub4e- Hauteur des constructions

- Règle générale relative aux constructions nouvelles

Dans la zone Ub et le secteur Uba, la hauteur des constructions principales est limitée à **R+1 sans pouvoir dépasser 8 mètres mesurés du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.**



Dans les secteurs Ubb et Ubc, la hauteur des constructions principales est limitée à **R+2 sans pouvoir dépasser 12 mètres mesurés du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.**

Dans le zone Ub et les secteurs Uba, Ubb et Ubc :

- la hauteur des annexes est limitée **à 3,5 mètres au faîtage.**
- la hauteur des clôtures est limitée **à 2 mètres.**

- Règle générale relative aux bâtis existants

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Les surélévations ne pourront pas excéder :

- **dans la zone Ub et le secteur Uba, une hauteur totale de R+1 et 8 mètres au faîtage** mesurés du sol naturel avant remblai.

- **dans les secteurs Ubb et Ubc, une hauteur totale de R+2 et 12 mètres au faîtage** mesurés du sol naturel avant remblai.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc.

- Règle alternative

Pour les constructions dotées de toitures plates végétalisées ou toitures terrasses (et leur surélévation), la hauteur maximale est fixée **à R+2 sans pouvoir excéder 9 mètres** mesurés au sommet de l'acrotère à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

Ub4f- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ub5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Ub5a - Aspect extérieur des constructions nouvelles et du bâti existant

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

Éléments du patrimoine bâti (petit patrimoine) protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;

La démolition de ces éléments bâtis est assujettie au dépôt d'une déclaration préalable.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini.

Dans le cas de rénovation du bâti ancien, les enduits, les détourages de pierres ou les joints doivent être réalisés avec les mêmes techniques que celles utilisées pour la construction d'origine.

Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

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

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les annexes devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

Les volets doivent être de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie, en façade ou apparents dans le tableau sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

Toitures

Pour les extensions et les restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne sous réserve du respect des prescriptions relatives aux couvertures. De même, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis...).

Couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Pour les bâtiments agricoles, les couvertures en fibrociment, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdits.

Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures ne doivent pas être murées ou dénaturées par un remplissage partiel. Les encadrements et les proportions doivent être préservés.

Le choix de matériaux plus contemporains est possible.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Bâtiments annexes

Il est souhaitable que les bâtiments annexes soient traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Portails

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades et du bâti environnant existant.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété, sauf impossibilité technique notamment due à la configuration des terrains ou parcelle concernée par un plan d'alignement.

Ub5b - Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction. De plus, les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre.

Article Ub6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ub6a - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple. L'harmonie doit être recherchée :

- ✓ dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes,
- ✓ dans leur respect (couleurs, matériaux, etc...) avec les constructions principales.

Les murs en pierres apparentes doivent être rénovés en utilisant les mêmes matériaux (ou aspect similaire). Les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierre apparente ou crépi rustique.

Ub6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales.

Ub6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Dans la zone Ub (secteurs Uba, Ubb et Ubc exclus), au moins 50% des espaces libres doivent être non imperméabilisés.

Article Ub7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Ub7a - Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

Habitation :

Deux places minimum par logement

Pour les opérations supérieures ou égales à 5 logements, il sera demandé une place visiteurs pour 5 logements créés, arrondie à l'entier supérieur.

- Commerces, bureaux, services et artisanat, hôtel et restauration

Le stationnement doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions.

Ub7b - Stationnement automobiles : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement créé en cas de réhabilitation/changement de destination à vocation d'habitat. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondie à l'entier supérieur.

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :

- ✓ impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- ✓ équipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- ✓ reconstruction après sinistres

Ub7c - Règle alternative concernant le stationnement automobile

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- ✓ logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ;
- ✓ établissements assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Ub7d - Stationnement vélos

- Habitation (logement collectif uniquement)

Pour toute opération de 5 logements ou plus, il est exigé un local sécurisé pour vélos d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements.

- Commerces, bureaux et équipements publics

2 emplacements vélos sécurisés sont exigés par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ub8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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 difficile 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.

Ub8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent par ailleurs être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- ✓ la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic. ...) ;
- ✓ le type de trafic généré par l'opération ;
- ✓ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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

Dans le cadre de l'OAP définie pour le secteur de Chemin de Poulet, tout débouché sur la RD86 est interdit.

Ub8b - Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

Ub8c - Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein d'une opération.

Article Ub9 - Desserte par les réseaux

Ub9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Ub9b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ub9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration, stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ub9d – Réseaux sensibles (réseaux d'énergie)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques sur domaine public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ub9e- Infrastructures réseaux de télécommunication (téléphone, fibre optique et Fttb (fibre à la maison))

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ub9f- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

Chapitre III : Dispositions applicables à la zone Uc

Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux extensions résidentielles faiblement denses à l'est du chemin de la Voulhate, le long de la rue du Port ainsi qu'au sud du territoire communal à proximité de la RD86.

En plus de la vocation dominante résidentielle, la zone Uc a pour objectif de permettre **une diversité des fonctions urbaines (commerces, artisanat...)** au sein d'un sous-secteur Uca délimité au sud du village.

La zone Uc est concernée par :

- ✓ les périmètres de protection de l'église Saint-Pierre et de la Pile du Bac à Traille au titre des monuments historiques,
- ✓ le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI, zone bleue),
- ✓ plusieurs emplacements réservés,
- ✓ le périmètre d'isolement acoustique généré par la voie ferrée.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Uc1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone Uc ainsi que le sous-secteur Uca, les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- ✓ les carrières,
- ✓ les campings.

Dans la zone Uc, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les exploitations forestières ;
- ✓ les entrepôts ;
- ✓ les industries ;
- ✓ les commerces de gros ;
- ✓ les cinémas et les centres de congrès et d'exposition ;
- ✓ les constructions à destination de commerces et activités de services.

Dans le sous-secteur Uca, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les commerces et activités de service (hors extensions) ;
- ✓ les habitations ;
- ✓ les exploitations forestières ;
- ✓ les entrepôts ;
- ✓ les industries ;
- ✓ les cinémas et les centres de congrès et d'exposition ;

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article Uc2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans le secteur UCa, concernant la destination commerces et activités de services et la destination habitat, seules sont autorisées les extensions à condition de ne pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article Uc3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Uc3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet

Uc3b - Mixité sociale

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Uc4 - Volumétrie et implantation des constructions

Uc4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Enfin les constructions agricoles doivent être de volumétrie simple.

Uc4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

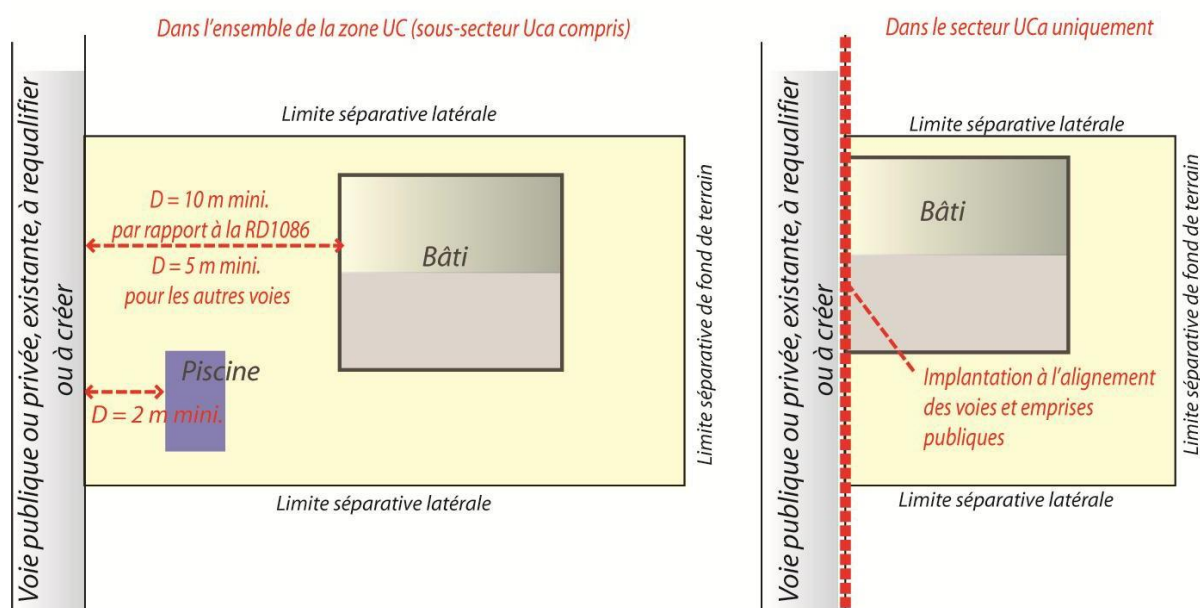
- Dispositions applicables au bâti existant ainsi qu'aux nouvelles constructions

Dans la zone Uc (sous-secteur Uca exclu), les constructions doivent être implantées **en respectant un retrait minimal de 5 mètres.**

Dans le sous-secteur Uca, les constructions doivent être implantées **soit à l'alignement des voies soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres.**

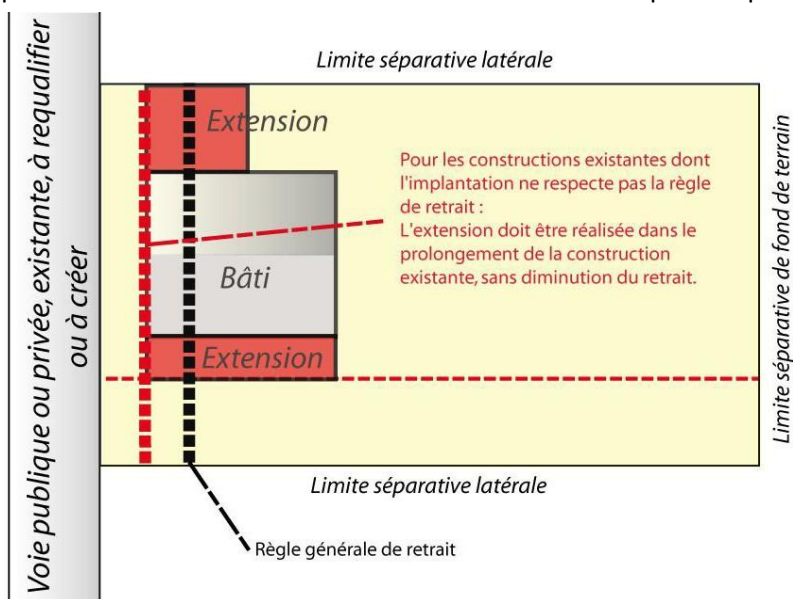
De plus, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la RD1086.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la voie.



D'autres règles d'implantation sont autorisées :

- ✓ pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle principale,



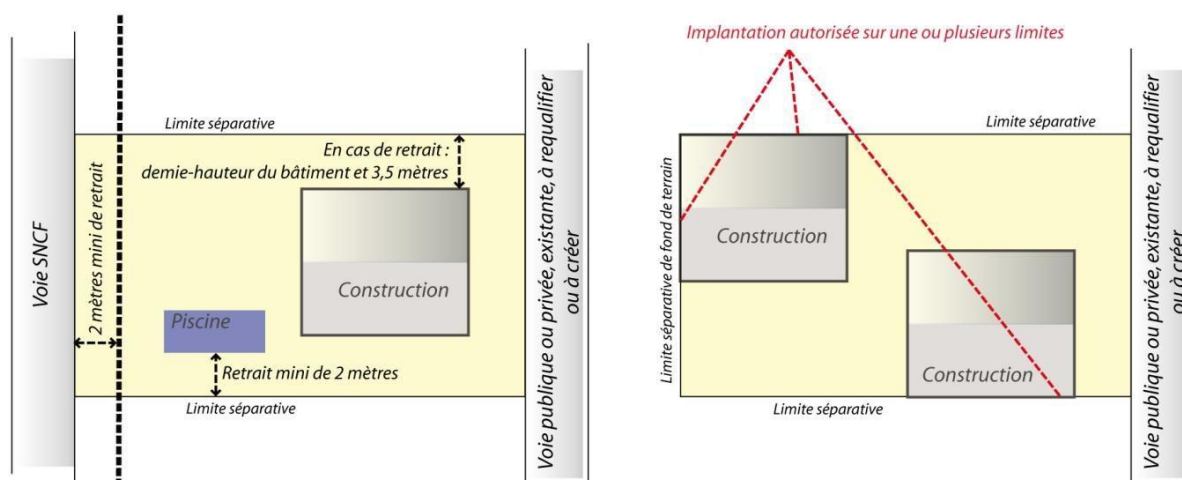
- ✓ pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,

- ✓ pour les constructions d'adossant à une construction déjà édifiée en retrait de l'alignement,
- ✓ pour les annexes (sauf les piscines),
- ✓ pour les garages.

Les aménagements et reconstructions à l'identique de bâtiments existants sont admis quelque soit leur implantation sur une unité foncière.

Uc4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale applicable aux nouvelles construction et au bâti existant



Toute construction doit être édifiée soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.**

Par rapport aux voies SNCF, un retrait minimal de 2 mètres devra être respecté.

Les piscines doivent être implantées **à 2 mètres** des limites séparatives.

Pour les équipements d'intérêts collectifs ou services publics et les annexes/garages, l'implantation est laissée libre.

Uc4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

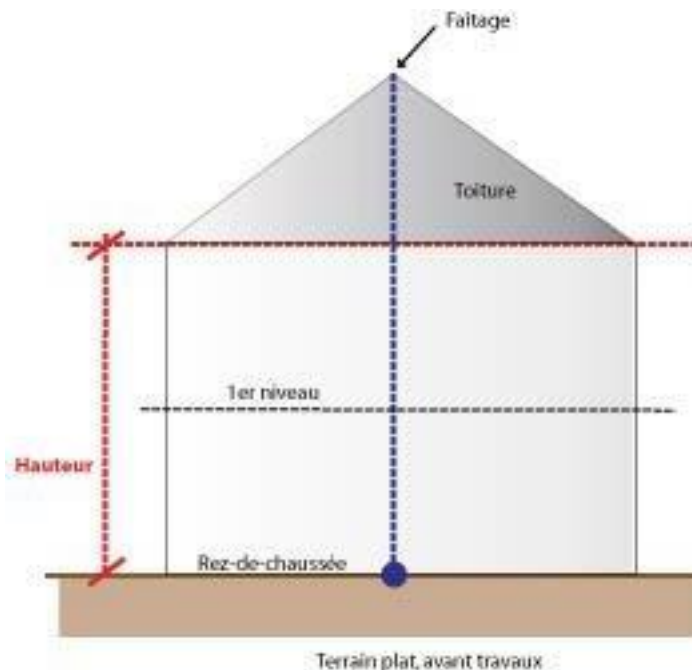
L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Le découpage parcellaire favorisera une orientation bâtie Nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver.

Uc4e- Hauteur des constructions

- Règle générale relative aux constructions nouvelles



Dans la zone Uc et le secteur Uca, la hauteur des constructions principales est limitée à R+1 sans pouvoir dépasser 8 mètres mesurés du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

Dans la zone Uc et le secteur Uca :

- ✓ la hauteur des annexes est limitée à **3,5 mètres au faîtage**.
- ✓ la hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.

- Règle générale relative aux bâtis existants

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Dans la zone Uc et le secteur Uca, les surélévations ne pourront pas excéder : **une hauteur totale de R+1 et 8 mètres au faîtage** mesurés du sol naturel avant remblai.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc.

- Règle alternative

Pour les constructions dotées de toitures plates végétalisées ou toitures terrasses (et leur surélévation), la hauteur maximale est fixée à **R+1 sans pouvoir excéder 6 mètres** mesurés au sommet de l'acrotère à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

Uc4f- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Uc5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Uc5a - Aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini.

Dans le cas de rénovation du bâti ancien, les enduits, les détourages de pierres ou les joints doivent être réalisés avec les mêmes techniques que celles utilisées pour la construction d'origine.

Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

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

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les annexes devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

Les volets doivent être de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie, en façade ou apparents dans le tableau sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

- Toitures

Pour les extensions et les restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne sous réserve du respect des prescriptions relatives aux couvertures. De même, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis...).

- Couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Pour les bâtiments agricoles, les couvertures en fibrociment, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdits.

- **Percements**

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures ne doivent pas être murées ou dénaturées par un remplissage partiel. Les encadrements et les proportions doivent être préservés.

Le choix de matériaux plus contemporains est possible.

- **Encastrement des coffrets**

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

- **Bâtiments annexes**

Il est souhaitable que les bâtiments annexes soient traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

- **Portails**

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades et du bâti environnant existants.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété, sauf impossibilité technique notamment due à la configuration des terrains ou parcelle concernée par un plan d'alignement.

Uc5b - Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

Éléments du patrimoine bâti (petit patrimoine) protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie au dépôt d'une déclaration préalable.

Article Uc6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Uc6a - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple. L'harmonie doit être recherchée :

- ✓ dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes,
- ✓ dans leur respect (couleurs, matériaux, etc...) avec les constructions principales.

Les murs en pierres apparentes doivent être rénovés en utilisant les mêmes matériaux (ou aspect similaire). Les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierre apparente ou crépi rustique.

Uc6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales.

Uc6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Dans la zone Uc (secteur Uca exclu), au moins 50% des espaces libres doivent être non imperméabilisés.

Article Uc7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Uc7a - Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées :

- Habitation :

Deux places minimum par logement

Pour les opérations supérieures ou égales à 5 logements, il sera demandé une place visiteurs pour 5 logements créés, arrondie à l'entier supérieur.

- Commerces, bureaux, services et artisanat, hôtel et restauration

Le stationnement doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions.

Uc7b - Stationnement automobiles : règle générale relative aux constructions existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement créé en cas de réhabilitation/changement de destination à vocation d'habitat. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondie à l'entier supérieur.

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :

- ✓ - impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle ;
- ✓ - équipements d'intérêts collectifs ou services publics ;
- ✓ - reconstruction après sinistres

Uc7c - Règle alternative concernant le stationnement automobile

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- ✓ logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement ;
- ✓ établissements assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement

Uc7d - Stationnement vélos

- Habitation (logement collectif uniquement)

Pour toute opération de 5 logements ou plus, il est exigé un local sécurisé pour vélos d'une superficie de 5 m² par tranche de 5 logements.

- Commerces, bureaux et équipements publics

2 emplacements vélos sécurisés sont exigés par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Uc8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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 difficile 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.

Uc8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- ✓ la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- ✓ le type de trafic généré par l'opération ;
- ✓ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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

Uc8b - Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

Uc8c - Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein d'une opération.

Article Uc9 - Desserte par les réseaux

Uc9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Uc9b - Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son

raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Uc9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration, stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Uc9d – Réseaux sensibles (réseaux d'énergie)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

De même, lorsqu'ils ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques sur domaine public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Uc9e- Infrastructures réseaux de télécommunication (téléphone, fibre optique et Ftth (fibre à la maison))

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Uc9f- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone Ui

Caractère de la zone

La zone Ui correspond à la zone d'activités industrielles et artisanales de Chantecaille.

La zone Ui est concernée par :

- ✓ les périmètres de protection éloigné du captage des Terres Carrées,
- ✓ le périmètre d'isolement acoustique généré par la voie ferrée.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Ui1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone Ui, les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- ✓ les carrières,
- ✓ les campings.

Dans la zone Ui, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les exploitations agricoles et forestières,
- ✓ la restauration, le commerce de gros, les activités de services, les hébergements touristiques et hôteliers, les cinémas,
- ✓ les bureaux et locaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs ainsi que les autres équipements recevant du public,
- ✓ les centres de congrès et d'exposition.

Article Ui2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux loges des gardiens et qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction d'activités et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² de surface de plancher.

Les commerces sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité industrielle ou artisanale (showroom et magasins d'usine) dans une limite de 100 m² de surface de plancher et à condition qu'ils soient intégrés au volume bâti de l'activité principale.

Article Ui3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Ui3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Ui3b - Mixité sociale

Sans objet.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Ui4 - Volumétrie et implantation des constructions

Ui4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

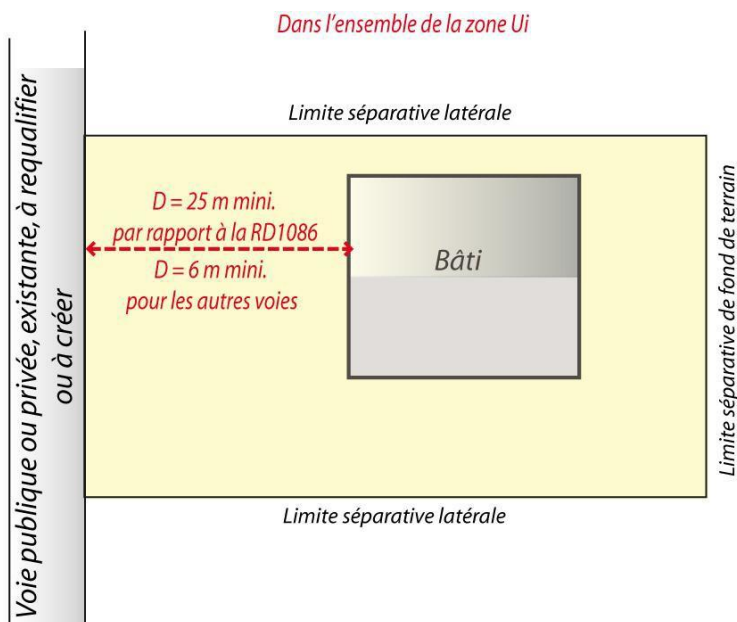
La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Ui4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions applicables au bâti existant ainsi qu'aux nouvelles constructions



Dans la zone Ui, les constructions doivent être implantées **en respectant un retrait minimal de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies.**

De plus, les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD1086.

D'autres implantations sont possibles pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

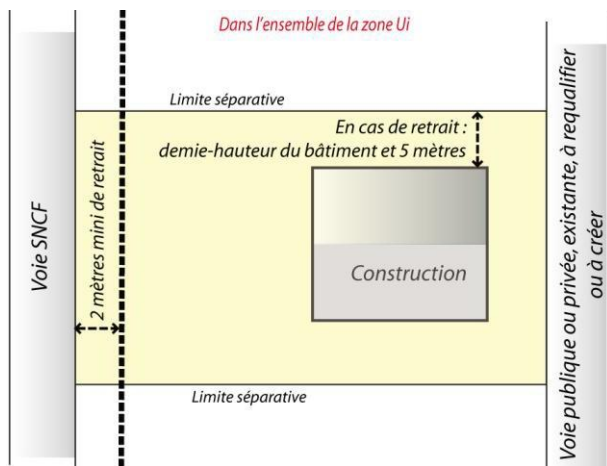
Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants sont admis quelque soit leur implantation sur une unité foncière.

Ui4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale applicable aux nouvelles construction et au bâti existant

Toute construction doit respecter une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.**

Par rapport aux voies SNCF, un retrait minimal de 2 mètres devra être respecté.



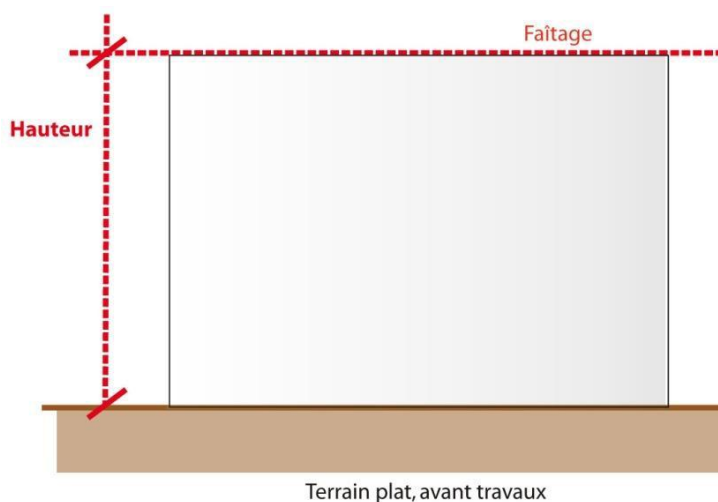
Pour les équipements d'intérêts collectifs ou services publics et les annexes/garages, l'implantation est laissée libre.

Ui4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions non contigües doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

Ui4e- Hauteur des constructions

- Règle générale relative aux constructions nouvelles



Dans la zone Ui, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **une hauteur totale de 15 mètres au faîtage** mesurés du sol naturel avant remblai.

La hauteur des clôtures est limitée **à 2 mètres**.

- Règle générale relative aux bâtis existants

Les extensions ne devront pas dépasser la hauteur du bâti existant.

Dans la zone Ui, les surélévations ne pourront pas excéder **une hauteur totale de 15 mètres au faîtage** mesurés du sol naturel avant remblai.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc.

Ui4f- Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ui5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Ui5a - Aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

Façades

Les façades doivent utiliser des matériaux de construction noble (bois, métal ou aspect similaire) et présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini. Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peintures de façade doivent être choisies en respectant le site naturel et géologique (ocre clair et ocre foncé). Les matériaux de construction (tel que le bois ou le métal) devront présenter des couleurs naturelles. Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleurs vives sont interdits. Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

- Toitures

Pour les extensions et les restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis...).

- Couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

- Encastrement des coffrets

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

- Bâtiments annexes

Il est souhaitable que les bâtiments annexes soient traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

- **Portails**

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades et du bâti environnant existants.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété, sauf impossibilité technique notamment due à la configuration des terrains ou parcelle concernée par un plan d'alignement.

Ui5b - Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

Article Ui6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Ui6a - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple. L'harmonie doit être recherchée :

- ✓ dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes,
- ✓ dans leur respect (couleurs, matériaux, etc...) avec les constructions principales.

Les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Ui6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. Les limites séparatives pourront faire l'objet d'un talutage (modelés légers paysagers). L'espace de recul avec la RD1086 sera traité comme un verger en bande.

Les parkings feront l'objet d'un traitement paysager avec plantation de fruitiers (1 arbre toutes les quatre places de stationnement).

Les zones de stockage seront implantées à l'arrière du bâtiment d'activités par rapport à la RD1086.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales robustes d'arbres de haute tige.

Ui6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Des bandes paysagères d'au moins 4 mètres doivent être établies sur tout le pourtour de la parcelle.

Article Ui7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Ui7a - Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Ui7d - Stationnement vélos

- Industrie, artisanat, bureaux :

2 emplacements vélos sécurisés sont exigés par tranche de 100 m² de surface de plancher, arrondi à l'entier inférieur.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ui8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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 difficile 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.

Ui8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- ✓ la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- ✓ le type de trafic généré par l'opération ;
- ✓ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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

Ui8b - Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant. Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel.

Une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

Ui8c - Cheminements piétons et modes doux

Sans objet.

Article Ui9 - Desserte par les réseaux

Ui9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.
En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, une déclaration doit être faite en mairie.

Ui9b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Ui9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration, stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Ui9d – Réseaux sensibles (réseaux d'énergie)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

De même, lorsqu'ils ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques sur domaine public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ui9e- Infrastructures réseaux de télécommunication (téléphone, fibre optique et FttH (fibre à la maison))

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Ui9f- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

Chapitre V : Dispositions applicables à la zone Us

Caractère de la zone

La zone Us correspond aux emprises occupées par les voies SNCF.

La zone Us est concernée par :

- ✓ les périmètres de protection éloigné du captage des Terres Carrées,
- ✓ le périmètre de protection au titre des monuments historiques lié à l'église Saint-Pierre.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article Us1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone Us, les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- ✓ les carrières,
- ✓ les campings.

Dans la zone Us, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les exploitations agricoles et forestières ,
- ✓ les habitations,
- ✓ les commerces et activités de service,
- ✓ les bureaux et locaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs ainsi que les autres équipements recevant du public,
- ✓ les industries, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.

Article Us2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les locaux techniques et industriels sont autorisés à condition de ne pas créer de gêne au fonctionnement des services publics et ferroviaires.

Article Us3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Us3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Us3b - Mixité sociale

Sans objet.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article Us4 - Volumétrie et implantation des constructions

Us4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Us4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dispositions applicables au bâti existant ainsi qu'aux nouvelles constructions

L'implantation des constructions doit être adaptée aux impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Us4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale applicable aux nouvelles construction et au bâti existant

L'implantation des constructions doit être adaptée aux impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Us4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation des constructions doit être adaptée aux impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Us4e- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit être adaptée aux impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Us4f- Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Us5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Us5a - Aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Us5b - Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet.

Article Us6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Us6a - Clôtures

Sans objet.

Us6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Sans objet.

Us6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Sans objet.

Article Us7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Us7a - Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Us7d - Stationnement vélos

Sans objet.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article Ui8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Us8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Us8b - Voirie

Sans objet.

Us8c - Cheminements piétons et modes doux

Sans objet.

Article Us9 - Desserte par les réseaux

Us9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Us9b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Us9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration, stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Us9d - Electricité, éclairage et télécommunication

Sans objet.

Us9e- Collecte des déchets

Sans objet.

Us9f- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Chapitre I : Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future destinés à l'habitat.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

Seules sont autorisées les constructions destinées :

- d'habitations correspondant à la sous destination logement.
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Article 1AU 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions sont autorisées dans le cadre des prescriptions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation et à condition d'être compatibles avec elles.

Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme aux documents graphiques devront être préservés.

Afin de protéger l'avifaune, les travaux devront démarrer à partir du mois d'octobre.

Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'opération devra comporter au minimum 15% de logements sociaux. Une ventilation entre logements locatifs sociaux et accession sociale est attendue.

La zone présentera des logements individuels, mitoyens, intermédiaires et/ou collectifs.

SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 1AU 4 - Implantation des constructions

1AU 4a - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront s'implanter en limite de l'allée du vigneron.

Les constructions devront s'implanter en présentant un alignement des façades par rapport aux voies de dessertes internes à la zone AU.

Les annexes devront s'implanter en limite de la voie principale interne à la zone.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU 4b - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum, par rapport aux limites de la zone AU, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m50.

Les annexes et piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2m00 par rapport aux limites séparatives internes à la zone et à la limite de la zone AU.

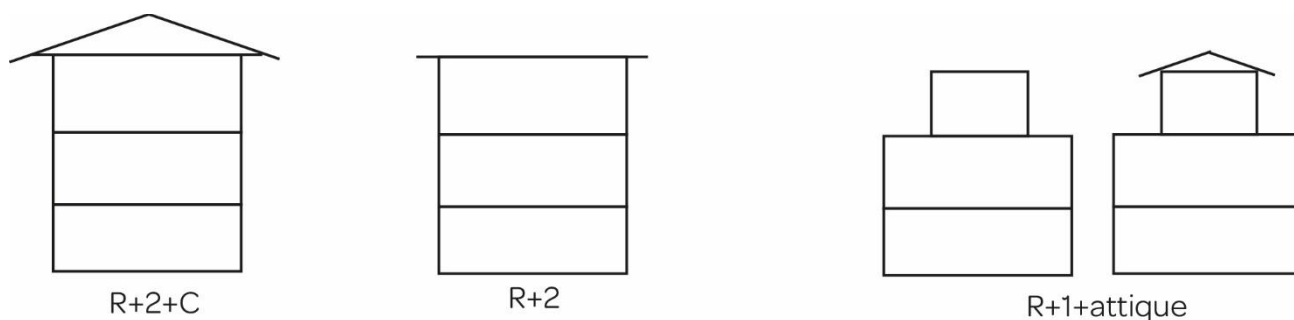
Article 1AU5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

1AU5a – Hauteur

La hauteur des constructions est réglementée par niveau et mesuré du sol naturel avant travaux.

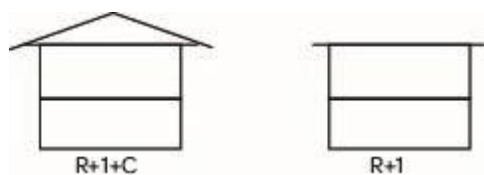
Pour les constructions collectives et intermédiaires :

Elle ne devra pas dépasser du R+2+C / R+2 / R+1+attique :



Pour les constructions individuelles et mitoyennes :

Elle ne devra pas dépasser du R+1+C / R+1



Annexes

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

1AU5b - Aspect extérieur des constructions

Les toitures

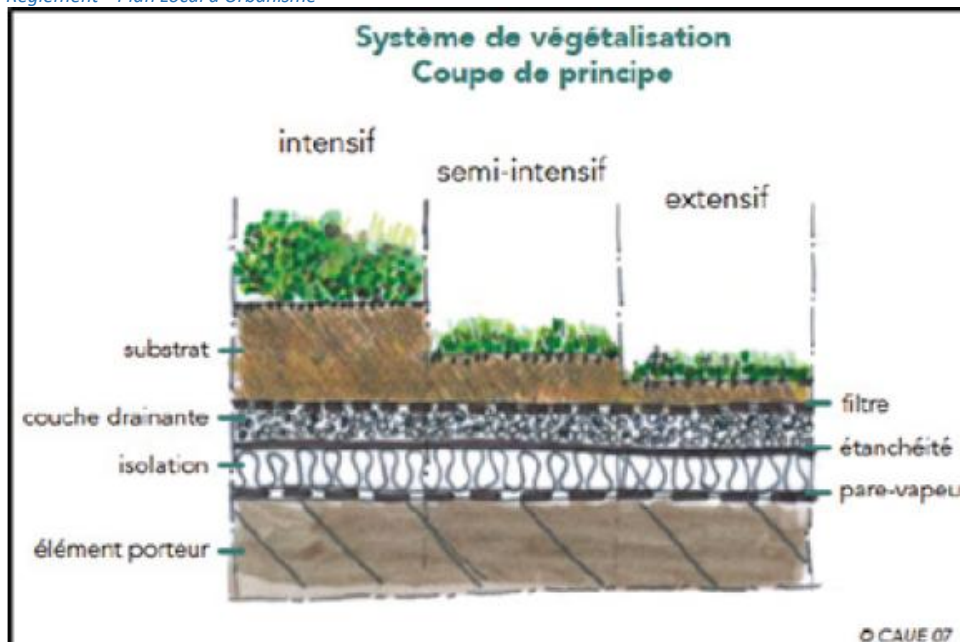
Les toitures à pente

Elles pourront être végétalisées pour la diminution de la température et la gestion des eaux pluviales.

Les toitures à pentes devront être :

- à 2 pans avec 30 à 35% de pente pour les constructions individuelles, mitoyennes ou groupées.
- à 2, 3 ou 4 pans avec 30 à 35% de pente pour les constructions intermédiaires ou collectives.
- en tuiles 'canal' de couleur terre/brique d'aspect vieilli
- le faîtage de la construction doit être dans le sens de la plus grande longueur de la construction.

Les toitures terrasses devront être végétalisées :



Les dispositifs de production d'énergies renouvelables situés en toitures à pans devront être intégrés ou apposés à la toiture avec la même pente. En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires devront être groupés et ne devront pas dépasser de l'acrotère.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété.

Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1AU6a – Clôtures

Les clôtures doivent être sous forme de haies vives composées de 2 espèces locales minimum n'excédant pas 1m80 de hauteur et/ou d'aspect grillages, de couleur sombre, n'excédant pas 1m60 de hauteur.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune par des dispositifs d'au minimum 10 cm³ par tranche de 15m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins un passage.

Les dispositifs en bois sont autorisés à condition de laisser circuler l'air en étant ajouré à 50% minimum.

1AU6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le terrain fini (après travaux), hors emprise des constructions, devra être à plus ou moins 50 cm du terrain naturel.

Les espaces verts communs devront être plantés d'au minimum 1 arbre de grand développement par tranche de 100m².

Les espaces végétalisés linéaires (le long des stationnements, des circulations ou autres haies) devront être plantés par au minimum 1 arbre de moyen et petit développement tous les 10m.

Les essences d'arbres à privilégier sont le Chêne, l'Orme, le Frêne, les fruitiers.

1AU6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Le coefficient se calcule sur la totalité de l'opération.

Le coefficient de pleine terre doit être au minimum de 30%.

Les espaces verts collectifs (de l'opération) seront des espaces de pleine terre, végétalisés et plantés (arbres, arbustes) et devront représenter au moins 7% de la totalité de la zone AU.

Définition de la pleine terre : espaces végétalisés absents d'aménagement ou de construction en surface, en surplomb et en sous-sol. Toutefois la présence de réseaux souterrains n'est pas disqualifiante.

Article 1AU7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

1AU7a -Stationnement : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le projet devra présenter au minimum 2 places par logement + 1.5 places visiteurs par tranche de 5 logements à

répartir et mutualiser sur l'ensemble de l'opération si besoin.

Les zones de stationnement pourront être couvertes sans être totalement closes. Elles devront présenter des ombrières végétales ou des dispositifs d'énergies renouvelables.

1AU7b - Stationnement vélos

Les constructions de logements intermédiaires ou collectifs devront présenter des locaux spécifiques ou des emplacements clos collectifs réservés au stationnement des cycles. Ils devront être accessibles sans marches et sans pentes supérieures à une accessibilité PMR.

La surface doit correspondre à 1.5 m² par logement pouvant être répartie en plusieurs entités.

SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 1AU8 - Desserte par les réseaux

1AU8a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

1AU8b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

1AU8c- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

Un dispositif de compostage collectif pour 5 logements ou bien individuel devra être prévu.

Chapitre II : Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation et a été délimitée dans l'objectif de réaliser un équipement public ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé, du fait de l'insuffisance de l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

L'urbanisation recherchée s'inscrit dans une logique de mixité des formes urbaines et de modération de la consommation de l'espace. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont d'ores et déjà été définies pour répondre à ces objectifs.

La zone 2AU est concernée par :

- ✓ les périmètres de protection de l'église Saint-Pierre et de la Pile du Bac à Traille au titre des monuments historiques,
- ✓ le périmètre d'isolement acoustique généré par la voie ferrée.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 2AU1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- ✓ affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone,
- ✓ les carrières,
- ✓ les campings.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les exploitations agricoles et forestières,
- ✓ l'artisanat et les commerces de détail,
- ✓ les restaurants,
- ✓ les commerces de gros,

- ✓ les hébergements hôteliers et touristiques,
- ✓ les cinémas,
- ✓ les bureaux et locaux accueillant du public,
- ✓ les salles d'art et de spectacle,
- ✓ les entrepôts,
- ✓ les industries,
- ✓ les centres de congrès et d'exposition.

Article 2AU2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé

Article 2AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

2AU3a – Mixité fonctionnelle

Non réglementé

2AU3b - Mixité sociale

Non réglementé

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

2AU4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

2AU4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation sont laissées libres.

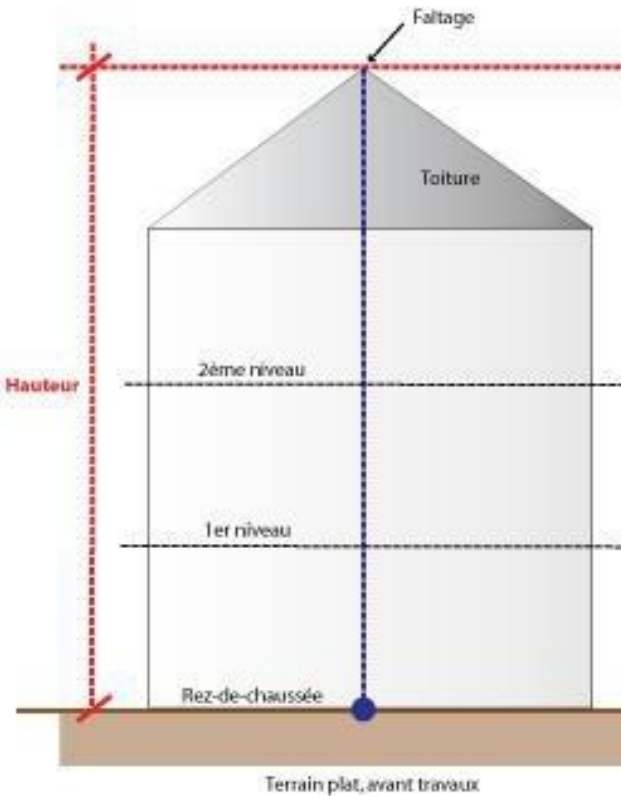
2AU4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation sont laissées libres.

2AU4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les règles d'implantation sont laissées libres.

2AU4e- Hauteur des constructions



La hauteur des constructions principales est limitée à R+2 sans pouvoir dépasser 12 mètres mesurés du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

2AU4f- Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

2AU5a - Dispositions applicables aux nouvelles constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini. Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

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

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les annexes devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

Les volets doivent être de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie, en façade ou apparents dans le tableau sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

Toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis...).

Couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Encastrement des coffrets

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux (électriques, gaz, fibre optique...) doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Bâtiments annexes

Il est souhaitable que les bâtiments annexes soient traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

Portails

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades et du bâti environnant existants.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété, sauf impossibilité technique notamment due à la configuration des terrains ou parcelle concernée par un plan d'alignement.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

Article 2AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2AU6a - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple. L'harmonie doit être recherchée :

- ✓ dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes,
- ✓ dans leur respect (couleurs, matériaux, etc...) avec les constructions principales.

Les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation. Elles devront respecter un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites de l'unité foncière et un espacement minimal d'un mètre entre chaque pied.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée. Ces murs de soutènement seront alors traités en pierre apparente ou crépi rustique.

2AU6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Le projet d'aménagement d'ensemble devra prévoir la création d'un espace public paysagé en compatibilité avec les Orientations d'Aménagements et de programmation. Il est précisé que cet espace public représenté sur les OAP demeure une intention qui devra être précisée dans le cadre de la conception du projet.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales.

2AU6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Au moins 50% des espaces libres doivent être non imperméabilisés.

Article 2AU7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

2AU7a - Stationnement automobiles: règle générale relative aux nouvelles constructions

Non réglementé

2AU7b - Règle alternative concernant le stationnement automobile

Non réglementé

2AU7d - Stationnement vélos

Non réglementé

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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 difficile 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.

2AU8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent, par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- ✓ la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- ✓ le type de trafic généré par l'opération ;
- ✓ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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

2AU8b - Voirie

Non réglementé

2AU8c - Cheminements piétons et modes doux

Les cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté des nouvelles voiries desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communs créés au sein d'une opération.

Article 2AU9 - Desserte par les réseaux

2AU9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

2AU9b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

2AU9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration, stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

2AU9d – Réseaux sensibles (réseaux d'énergie)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

De même, lorsqu'ils ne sont pas assujettis à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques sur domaine public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

2AU9e - Infrastructures réseaux de télécommunication (téléphone, fibre optique et Fttb (fibre à la maison))

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

2AU9f- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A et aux sous-secteurs Ap

Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.

La zone A comprend un secteur :

- le secteur **Ap faisant l'objet d'une protection particulière** et correspondant à l'Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Joseph, aux terrains situés en zone rouge du PPRI ainsi qu'aux tènements présentant une forte proximité avec les tissus bâtis.

La **zone agricole** est concernée par :

- ✓ un Plan de Prévention du Risque d'Inondation,
- ✓ un périmètre d'isolement acoustique généré par la RD86,
- ✓ deux périmètres de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre et de la pile du Bac à Traille,
- ✓ les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage des Terres Carrées,
- ✓ plusieurs emplacements réservés,
- ✓ l'identification d'éléments patrimoniaux annexés au présent règlement.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

• Concernant la zone A et le sous-secteur Ap

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits :

- affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- les carrières,
- les campings.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- Les hébergements ;
- les commerces et activités de services à l'exception de ceux qui constituent un complément à l'activité agricole;
- les entrepôts à l'exception de ceux nécessaires à une autre activité implantée sur le même terrain ;
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

• **Concernant les sous-secteurs Ap :**

Toute construction est interdite hormis les locaux techniques et industriels.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article A2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

• **Dans la zone A, à l'exclusion des sous-secteurs Ap :**

Sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées :

- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation,...)
- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition que leur présence soit nécessaire et liée au fonctionnement de l'exploitation et que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m².
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, ...)
- Les bâtiments accessoires à condition d'être liés à l'exploitation tels que gîte rural ou vente des produits de la ferme.
- Le changement de destination en construction d'habitation de la construction identifiée sur le document graphique sans qu'il soit procédé à une extension du volume existant et sans annexes supplémentaires.
- Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole, les annexes et les travaux d'extension mesurée sans changement de destination des bâtiments d'habitations existants et sous conditions de respecter les dispositions des articles A4e, A4f et A5.

De plus, le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver dans les documents graphiques, les constructions devront respecter :

- ✓ Un retrait de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau.
- ✓ La destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau est interdite, sauf autorisation spécifique.
- ✓ La construction d'ouvrage d'art sur les cours d'eau et canaux est interdite, sauf autorisation spécifique.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

A3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet

A3b - Mixité sociale

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

Enfin les constructions agricoles doivent être de volumétrie simple.

A4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

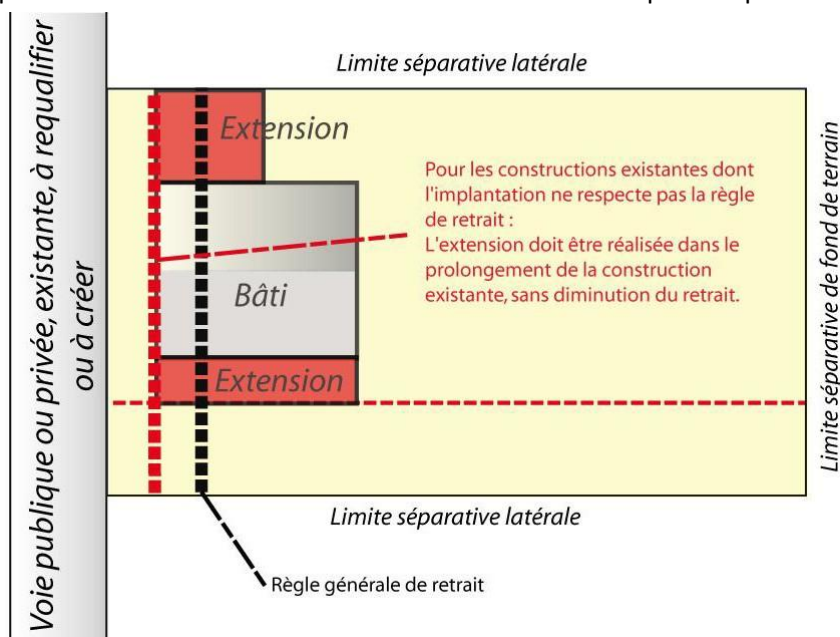
- **Dispositions applicables aux nouvelles constructions ainsi qu'au bâti existant**

Les constructions doivent respecter **un retrait minimal de 10 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

D'autres règles d'implantation sont autorisées :

D'autres règles d'implantation sont autorisées :

- pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle principale,



- pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- pour les constructions d'adossant à une construction déjà édifiée en retrait de l'alignement,
- pour les annexes (sauf les piscines),
- pour les garages,
- pour les aménagements et reconstructions à l'identique de bâtiments existants.

A4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Par rapport aux voies SNCF, un retrait minimal de 2 mètres devra être respecté.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, les équipements d'intérêts collectifs ou services publics et les annexes/garages, l'implantation est laissée libre.

A4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 8 mètres (hormis pour les piscines, annexes/garages).

Les annexes - non accolées – aux habitations existantes, doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

A4e- Hauteur des constructions

● **Règle générale relative aux constructions nouvelles ainsi qu'au bâti existant**

La hauteur, mesurée au faîtage du toit, ne doit pas excéder :

- ✓ **8 mètres et 2 niveaux (R+1) pour les bâtiments à usage d'habitation ainsi que leurs extensions,**
- ✓ **10 mètres pour les autres bâtiments.**

La hauteur au faîtage des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres.
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

• Règle alternative

Pour les constructions dotées de toitures plates végétalisées ou toitures terrasses (et leur surélévation), la hauteur maximale est fixée à R+1 sans pouvoir excéder 6 mètres mesurés au sommet de l'acrotère à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- ✓ les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.
- ✓ les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc.

A4f- Emprise au sol des constructions

Les extensions des bâtiments d'habitations non liées à l'activité agricole ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.

Les annexes ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol sans pouvoir excéder une surface de plancher de 40 m².

Article A5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A5a - Dispositions applicables au bâti existant et aux constructions nouvelles

• Aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

- Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini.

Dans le cas de rénovation du bâti ancien, les enduits, les détourages de pierres ou les joints doivent être réalisés avec les mêmes techniques que celles utilisées pour la construction d'origine.

Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

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

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les annexes devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

Les volets doivent être de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie, en façade ou apparents dans le tableau sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

- Toitures

Pour les extensions et les restaurations, la pente de la toire devra être en harmonie avec l'existant.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne sous réserve du respect des prescriptions relatives aux couvertures. De même, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis...).

- Couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Pour les bâtiments agricoles, les couvertures en fibrociment, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdits.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures ne doivent pas être murées ou dénaturées par un remplissage partiel. Les encadrements et les proportions doivent être préservés.

Le choix de matériaux plus contemporains est possible.

- Encastrement des coffrets

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

- Bâtiments annexes

Il est souhaitable que les bâtiments annexes soient traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

- Portails

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades et du bâti environnant existants.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété, sauf impossibilité technique notamment due à la configuration des terrains ou parcelle concernée par un plan d'alignement.

A5b - Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

Eléments du patrimoine bâti (petit patrimoine) protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie au dépôt d'une déclaration préalable.

Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

A6a - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas faire obstacles à la libre circulation de la faune. Les clôtures doivent être constituées de manière à maintenir une libre-circulation de la faune ; les murs-bahuts sont proscrits ; les clôtures présenteront un espace minimal de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et n'excéderont pas une hauteur de 140 cm.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haies champêtres composées d'essences locales.

A6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de Champagne.

A6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Sans objet.

Article A7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

A7a - Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

A7b - Stationnement automobiles : règle générale relative aux constructions existantes

Sans objet.

A7c - Règle alternative concernant le stationnement automobile

Sans objet.

A7d - Stationnement vélos

Sans objet.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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 difficile 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.

A8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- ✓ la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- ✓ le type de trafic généré par l'opération ;
- ✓ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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

A8b - Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier. Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

A8c - Cheminements piétons et modes doux

Sans objet.

Article A9 - Desserte par les réseaux

A9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

A9b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

A9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration,

stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnées pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

A9d – Réseaux sensibles (réseaux d'énergie)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

De même, lorsqu'ils ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les coffrets de raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques sur domaine public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

A9e - Infrastructures réseaux de télécommunication (téléphone, fibre optique et FttH (fibre à la maison))

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

A9f- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N et aux sous-secteurs Ne, NI et Nt

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- ✓ **le sous-secteur Ne** est délimité autour d'un site de broyage/concassage situé au Nord de Champagne en bordure de la voie ferrée ;
- ✓ **le sous-secteur NI** s'applique sur le site de sports et de loisirs en bordure du ruisseau du Barral à l'est du village ;
- ✓ **le sous-secteur Nt** est localisé au domaine de la Prette situé au Nord de Champagne et a vocation à permettre l'hébergement touristique au sein d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

La **zone naturelle** est concernée par :

- ✓ un Plan de Prévention du Risque d'Inondation,
- ✓ un périmètre d'isolement acoustique généré par la RD86,
- ✓ deux périmètres de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre et de la pile du Bac à Traille
- ✓ les périmètres de protection éloignée du captage des Terres Carrées
- ✓ plusieurs emplacements réservés
- ✓ l'identification d'éléments patrimoniaux annexés au présent règlement.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

• Concernant la zone N, à l'exception des sous-secteurs Ne, NI et Nt

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- ✓ affouillement ou exhaussements des sols ainsi que les dépôts de matériaux dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- ✓ les carrières,
- ✓ les campings.

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

- ✓ les exploitations agricoles et forestières ;
- ✓ les habitations (logement et hébergement) hormis dans les secteurs Nt;
- ✓ le commerce et les activités de service hormis dans le secteur Nt ;
- ✓ les entrepôts ;
- ✓ les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

• Concernant les sous-secteurs Ne, NI et Nt, sont interdits :

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article N2.

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Le long des cours d'eau identifiés comme trame bleue à préserver dans les documents graphiques, les constructions devront respecter :

- ✓ Un retrait de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau,
- ✓ La destruction de la ripisylve en berge des cours d'eau est interdite, sauf autorisation spécifique.

De plus, dans les zones humides identifiées, sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides et notamment comblement, affouillement, exhaussement, déblais et remblais.

Article N2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- **Dans la zone N, à l'exclusion des sous-secteurs Ne, NI et Nt, sont autorisés :**

→ Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment les travaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR du fait de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mars 1921 et des textes subséquents.

- **Dans le sous-secteur Ne, sont autorisés :**

→ Les espaces dédiés à l'accueil de déchets/matériaux inertes sont autorisés sous conditions que soient prises toutes dispositions permettant que ces activités n'entraînent pas de nuisances pour les zones contigües.

→ Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans le sous-secteur NI, sont autorisés :**

→ Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les équipements ou installations à vocation de sports et de loisirs et locaux techniques.

- **Dans le sous-secteur Nt, sont autorisés :**

→ Les logements et leurs annexes (y compris les piscines).

→ L'hébergement hôtelier et touristique ainsi que leurs équipements d'accompagnement et l'aménagement de bâtiments existants nécessaires à leur fonctionnement ;

→ Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Dans les secteurs concernés par l'emprise de la zone inondable, il convient de se reporter aux dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation situé dans les annexes du PLU.

Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

N3a - Mixité fonctionnelle

Sans objet

N3b - Mixité sociale

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

N4a - Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas conduire à l'émergence d'une construction dans le paysage.

Les constructions exigeant la mise en place d'un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction sont interdites.

De même, les accès doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Leurs implantations doivent tenir compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements (talus/déblais/remblais) et à la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour les constructions que pour les accès.

N4b - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans l'ensemble de la zone N et les secteurs Ne et Nl :

L'implantation est laissée libre.

- De plus dans le sous-secteur Nt :

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres.

L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions existantes pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voirie : visibilité, accès, élargissement éventuel...etc.

Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics, l'implantation est laissée libre.

N4c - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans l'ensemble de la zone N :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.

Pour les aménagements et reconstructions à l'identique de bâtiments existants, les équipements d'intérêts collectifs ou services publics et les annexes/garages, **l'implantation est laissée libre.**

N4d- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

N4e- Hauteur des constructions

- **Règle générale relative aux constructions nouvelles ainsi qu'au bâti existant**

La hauteur ne doit pas excéder **8 mètres au faîtage et 2 niveaux (R+1)**.

La hauteur au faîtage des **annexes** des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **3,50 mètres**.

La hauteur maximale **des clôtures** est fixée à **2 mètres**.

- **Règle alternative**

Pour les constructions dotées de toitures plates végétalisées ou toitures terrasses (et leur surélévation), la hauteur maximale est fixée **à R+1 sans pouvoir excéder 6 mètres** mesurés au sommet de l'acrotère à l'aplomb du terrain naturel avant travaux.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- ✓ les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.
- ✓ les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées ci-dessus, tels que les pylônes, antennes...etc.

N4f- Emprise au sol des constructions

- **Concernant la zone N et Ne**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder 150 m² d'emprise au sol.

- **Concernant le sous-secteur NI**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas excéder 200 m² d'emprise au sol supplémentaire.

- **Concernant le sous-secteur Nt**

Toute nouvelle construction ne doit pas excéder **une emprise au sol de 50 m² dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale pour les nouvelles constructions.**

Les extensions des constructions existantes **sont limitées à 50m² d'emprise au sol et à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m².**

Article N5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

N5a - Dispositions applicables aux constructions nouvelles et au bâti existant

• Aspect extérieur des constructions

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet, sans pour autant faire obstacle à une conception architecturale contemporaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de ladite construction.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.

- Facades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect non fini.

Dans le cas de rénovation du bâti ancien, les enduits, les détourages de pierres ou les joints doivent être réalisés avec les mêmes techniques que celles utilisées pour la construction d'origine.

Les matériaux bruts (parpaing...) doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peintures de façade doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part avec les constructions avoisinantes. La couleur blanche est interdite.

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les annexes devront être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte que la construction principale, tant pour les façades que pour les couvertures.

Les volets doivent être de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie, en façade ou apparents dans le tableau sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

- Toitures

Le sens du faîtage doit respecter la prédominance des constructions avoisinantes.

Pour les extensions et les restaurations, la pente de la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne sous réserve du respect des prescriptions relatives aux couvertures. De même, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis...).

- Couvertures

Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.

Les toitures des constructions, y compris en cas d'extension, doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes (ou aspect similaire) d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

En cas de restauration, l'utilisation de la même couverture que celle d'origine est possible.

Sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative, un débord de toiture (pouvant comprendre des génoises) est obligatoire, hormis pour éviter que le toit n'abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.

Pour les bâtiments agricoles, les couvertures en fibrociment, plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdits.

- Percements

Les nouveaux percements devront respecter la composition de la façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

Les ouvertures ne doivent pas être murées ou dénaturées par un remplissage partiel. Les encadrements et les proportions doivent être préservés.

Le choix de matériaux plus contemporains est possible.

- Encastrement des coffrets

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, sans former saillie sur la façade, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

- Bâtiments annexes

Il est souhaitable que les bâtiments annexes soient traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles tant dans leur volumétrie que par les matériaux employés.

- Portails

Les portails seront en harmonie avec les matériaux de façades et du bâti environnants existants.

Les portails seront implantés obligatoirement en retrait minimum de 3 mètres à l'intérieur de la propriété, sauf impossibilité technique notamment due à la configuration des terrains ou parcelle concernée par un plan d'alignement.

N5b - Performances énergétiques et environnementales des constructions

La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique extérieure, les matériaux utilisés doivent être choisis pour conserver une harmonie de l'ensemble de la construction.

Éléments du patrimoine bâti (petit patrimoine) protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie au dépôt d'une déclaration préalable.

Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

N6a - Clôtures

Les clôtures ne doivent pas faire obstacles à la libre circulation de la faune. Les clôtures doivent être constituées de manière à maintenir une libre-circulation de la faune ; les murs-bahuts sont proscrits ; les clôtures présenteront un espace minimal de 25 cm entre le sol et le bas de la clôture et n'excéderont pas une hauteur de 140 cm.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haies champêtres composées d'essences locales.

N6b- Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques de Champagne.

N6c - Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Sans objet.

Article N7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

N7a -Stationnement automobiles : règle générale relative aux nouvelles constructions

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

N7b -Stationnement automobiles : règle générale relative aux constructions existantes

Sans objet.

N7c -Règle alternative concernant le stationnement automobile

Sans objet.

N7d -Stationnement vélos

Sans objet.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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 difficile 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.

N8a - Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- ✓ la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- ✓ la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- ✓ le type de trafic généré par l'opération ;
- ✓ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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

N8b - Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent, dans la mesure du possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies en impasses sont néanmoins admises à titre exceptionnel.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tour et respectant les conditions de sécurité définies par les services d'incendie et de secours.

N8c - Cheminements piétons et modes doux

Sans objet.

Article N9 - Desserte par les réseaux

N9a - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

N9b - Assainissement des eaux usées

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées.

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

N9c - Assainissement des eaux pluviales

Il convient de se reporter au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, accès....) devront être reliés au dispositif de rétention sur la parcelle adapté à l'opération, au sol et à l'exutoire (infiltration, stockage...). L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées.

Dans tous les cas, si un réseau public d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Les ouvrages devront être dimensionnés pour assurer la protection face à un épisode décennal.

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

N9d – Réseaux sensibles (réseaux d'énergie)

Les solutions de raccordement au réseau de distribution publique d'électricité devront favoriser les techniques souterraines lorsque le réseau électrique est déjà réalisé en souterrain sur une partie de la zone concernée ou si le raccordement se fait dans la continuité d'une zone déjà réalisée en souterrain.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public. De même, lorsqu'ils ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, les

coffrets de raccordements au réseau de distribution publique d'électricité devront se positionner au plus proche des réseaux électriques sur domaine public.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, ou à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

N9e - Infrastructures réseaux de télécommunication (téléphone, fibre optique et FttH (fibre à la maison))

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Les accès aux parcelles, lorsqu'elles ne sont pas assujetties à des contraintes de sécurité ou bioclimatique, devront se trouver au plus proche des réseaux de distribution publique d'électricité existants sur domaine public.

Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

N9f- Collecte des déchets

La collecte des déchets et le tri sélectif s'effectue à partir des points de collecte répartis sur la commune.

Emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
ER1	Création et aménagement d'une liaison en zone agricole	Commune	2000 m ²
ER 2	Création et aménagement d'une liaison en zone agricole	Commune	1800 m ²
ER 3	Création d'une voie d'accès	Commune	380 m ²
ER 4	Création d'un cheminement piéton (3 m)	Commune	600 m ²
ER 5	Création d'une liaison piétonne des Héréniers à la rue du Port	Commune	690 m ²
ER 6	Elargissement pour sécurisation voirie débouchant sur la RN86	Commune	490 m ²
ER 7	Création voirie continuité liaison chemin Poulet - cours central (6 m)	Commune	1500 m ²
ER 8	Aménagement sécuritaire et paysager pour piétons, cycles	Commune	1000 m ²
ER 9	Cheminement piétons pour lien des berges du Rhône aux coteaux	Commune	60 m ²
ER 10	Dispositif ralentissement circulation	Commune	1000 m ²
ER 11	Création d'un cheminement piétons entre ER7 et zone de loisirs (3 m)	Commune	440 m ²
ER 12	Création d'une liaison entre chemin du Poulet et ER7	Commune	80 m ²
ER 13	Extension de la voirie	Commune	730 m ²
ER 14	Elargissement de la voirie Chemin du Rouge (6 m)	Commune	1800 m ²
ER 15	Aménagement Espace public pour mise en valeur Eglise	Commune	140 m ²
ER 16	Espace d'accueil touristique	Commune	670 m ²
ER 17	Aménagement sécuritaires espaces publics et mise en valeur mairie et école	Commune	950 m ²
ER 18	Aménagement d'un espace public de détente et de loisirs	Commune	2050 m ²
ER 19	Aménagement d'un trottoir (1,5m)	Commune	170 m ²
ER 20	Création d'un accès depuis le Cours des Champenois (6 mètres)	Commune	500 m ²
ER 21	Elargissement voirie rue du Port	Commune	580 m ²
ER 22	Aménagement d'un trottoir (1,5m)	Commune	290 m ²
ER 23	Création d'une voie d'accès	Commune	500 m ²
ER 24	Elargissement de la voirie (6m)	Commune	470 m ²
ER 25	Aménagement d'un accès (6m)	Commune	160 m ²
ER 26	Aménagement sécuritaire du carrefour des rues de la Voulhate et du Verger	Commune	60 m ²
ER 27	Aménagement d'une liaison entre le cours des Champenois et la rue du Port (6m)	Commune	430 m ²

Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

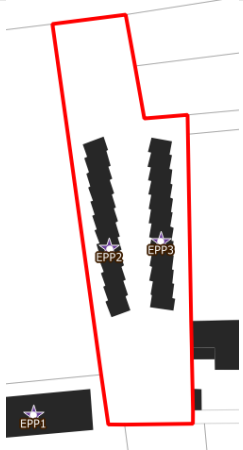
Le règlement prévoit que pour les **éléments du patrimoine bâti (petit patrimoine) protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** :

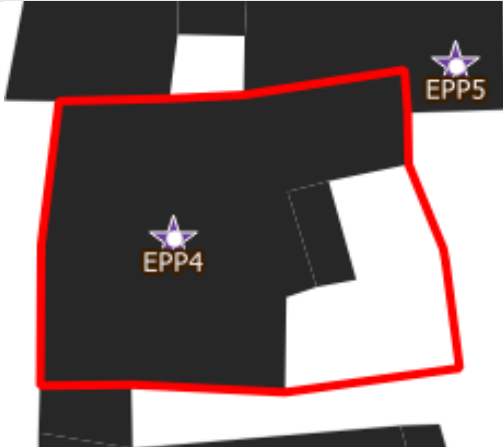
- ✓ Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement ;
- ✓ La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention d'une déclaration préalable.

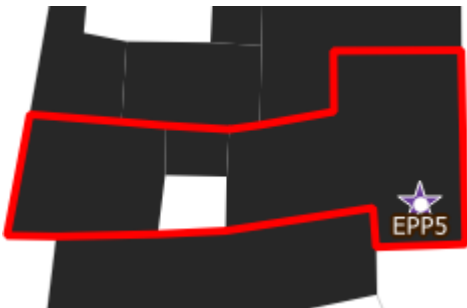
Cette annexe liste l'ensemble des éléments identifiés par le document graphique en précisant les éléments suivants :

- ✓ Référence de l'élément sur le document graphique
- ✓ Références et localisation cadastrale
- ✓ Photographie associée
- ✓ Nature de l'élément

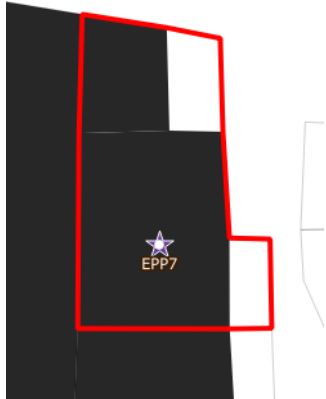
Référence sur le document graphique EPP1	Références cadastrales A1580
Nature de l'élément identifié Abbaye	
	

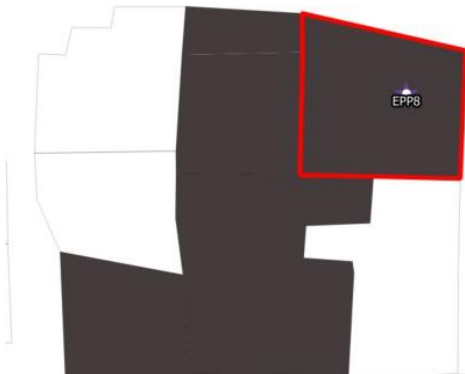
Référence sur le document graphique EPP2 et EPP3	Références cadastrales A1605
Nature de l'élément identifié Abbaye	
 	

Référence sur le document graphique EPP4	Références cadastrales A1587
Nature de l'élément identifié Cure	
 	

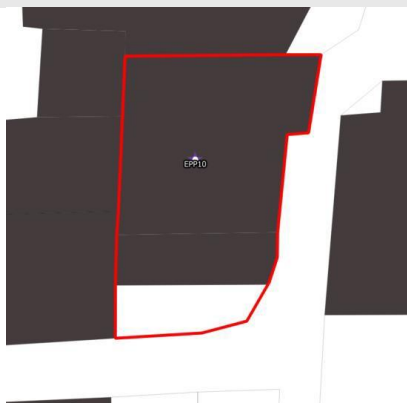
Référence sur le document graphique EPP5	Références cadastrales A1588
Nature de l'élément identifié Façade	
 	

Référence sur le document graphique EPP6	Références cadastrales A1418
Nature de l'élément identifié Façade	
	
	

Référence sur le document graphique EPP7	Références cadastrales A1414
Nature de l'élément identifié Façade	
	
	

Référence sur le document graphique EPP8	Références cadastrales A1405
Nature de l'élément identifié Façade	
	

Référence sur le document graphique EPP9	Références cadastrales Espace public
Nature de l'élément identifié Calvaire	
	

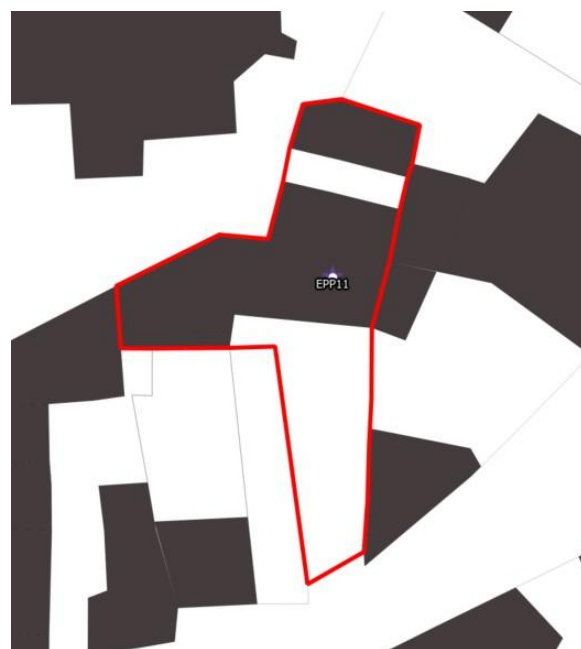
Référence sur le document graphique EPP10	Références cadastrales A1411
Nature de l'élément identifié Façade	
	



Référence sur le document graphique
EPP11

Références cadastrales
A1434

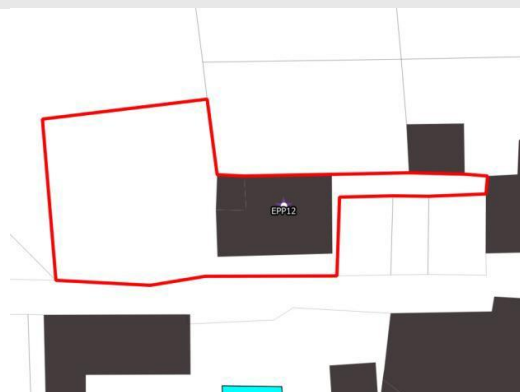
Nature de l'élément identifié
Façade



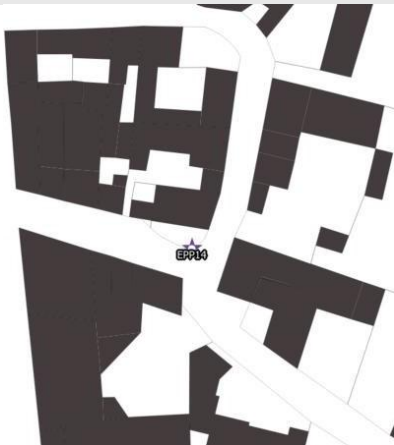
Référence sur le document graphique
EPP12

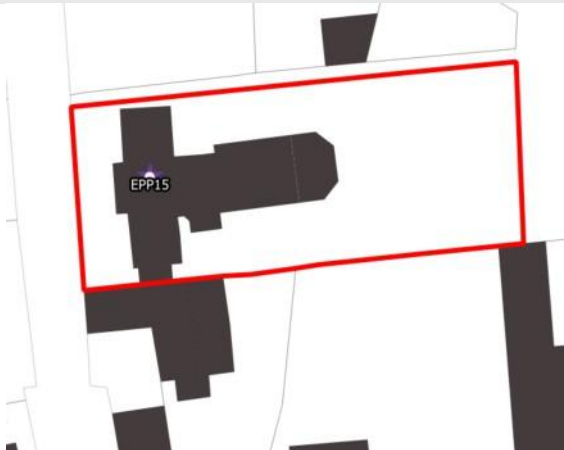
Références cadastrales
A1582

Nature de l'élément identifié
Abbaye

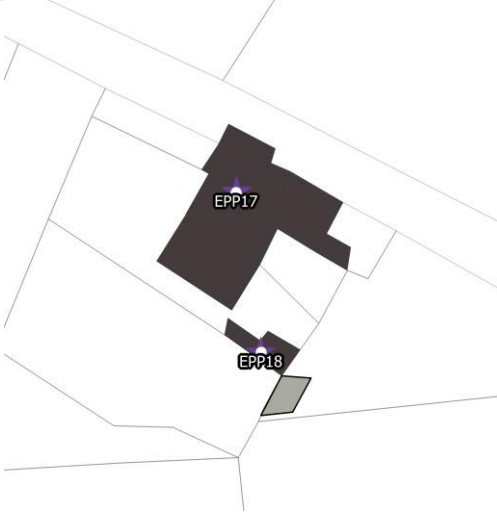


Référence sur le document graphique EPP13	Références cadastrales A1570
Nature de l'élément identifié Portail	
	

Référence sur le document graphique EPP14	Références cadastrales A2641
Nature de l'élément identifié Croix	
	

Référence sur le document graphique EPP15	Références cadastrales A2626
Nature de l'élément identifié Ecole	
	

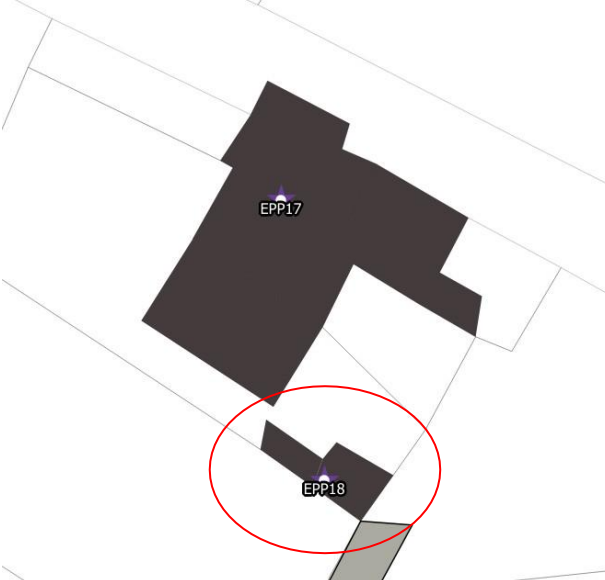
Référence sur le document graphique EPP16	Références cadastrales Espace public
Nature de l'élément identifié Calvaire route de Saint-Désirat	
	

Référence sur le document graphique EPP17	Références cadastrales A962-A963
Nature de l'élément identifié Façade rue du Port	
	

Référence sur le document graphique
EPP18

Références cadastrales
A964

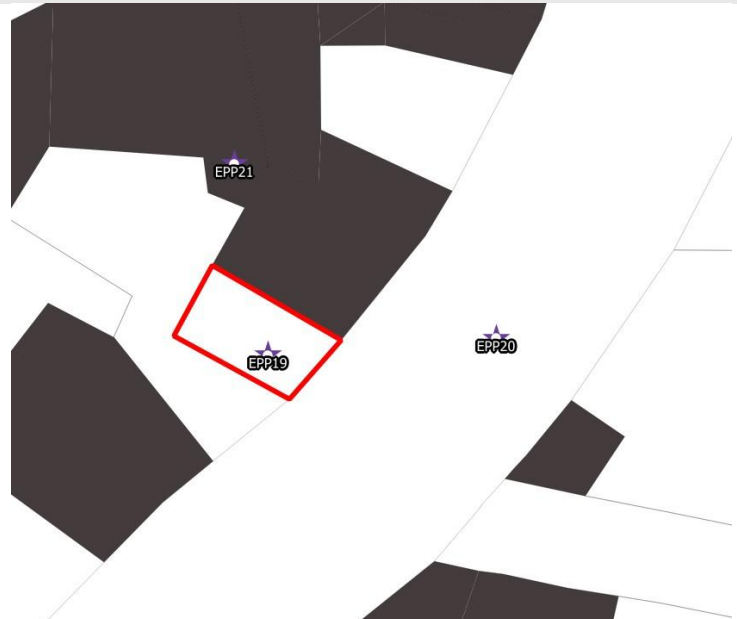
Nature de l'élément identifié
Maison du futier

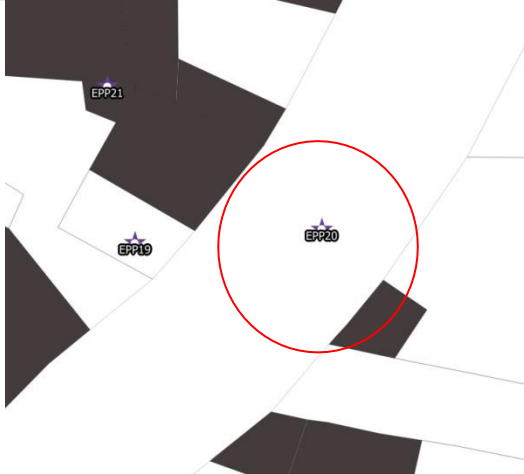


Référence sur le document graphique
EPP19

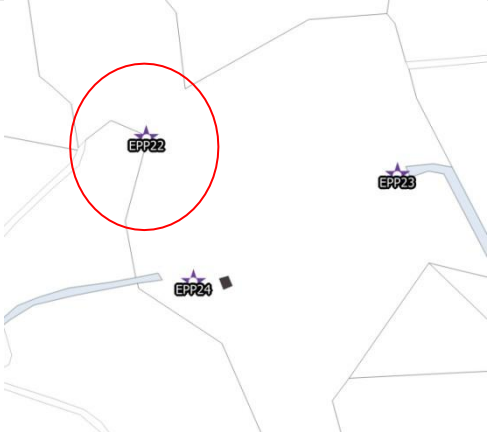
Références cadastrales
A1439

Nature de l'élément identifié
Fontaine

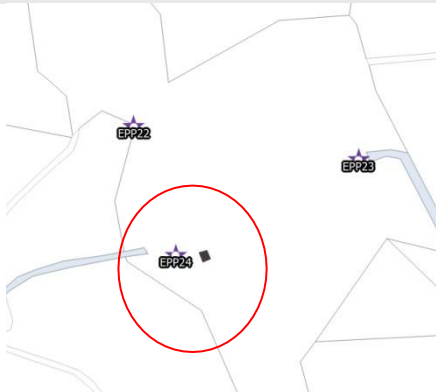


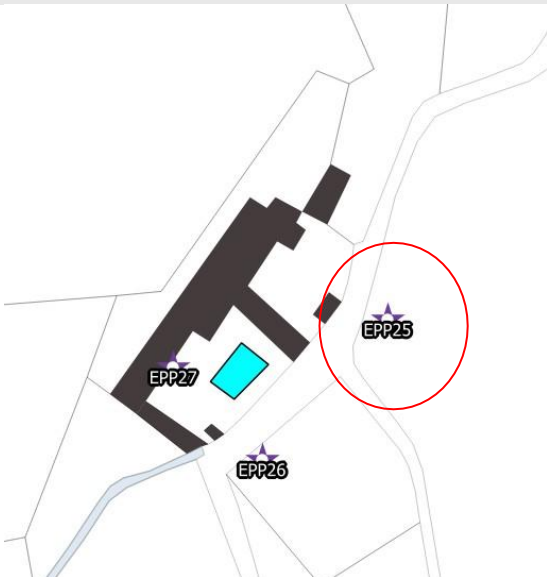
Référence sur le document graphique EPP20	Références cadastrales Espace public
Nature de l'élément identifié Platanes de la place du Verger	
	

Référence sur le document graphique EPP21	Références cadastrales A2557
Nature de l'élément identifié Tour de la Fayolle	
	

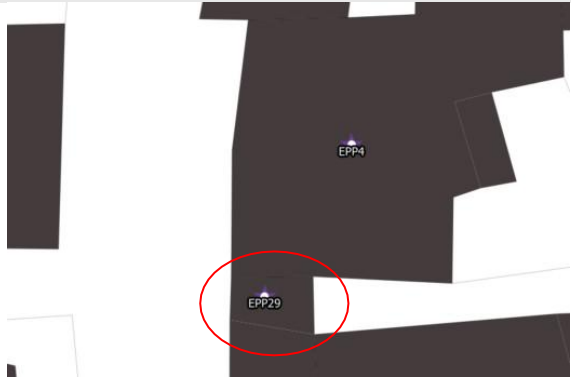
Référence sur le document graphique EPP22	Références cadastrales A1203
Nature de l'élément identifié Pont des Chèvres	
	

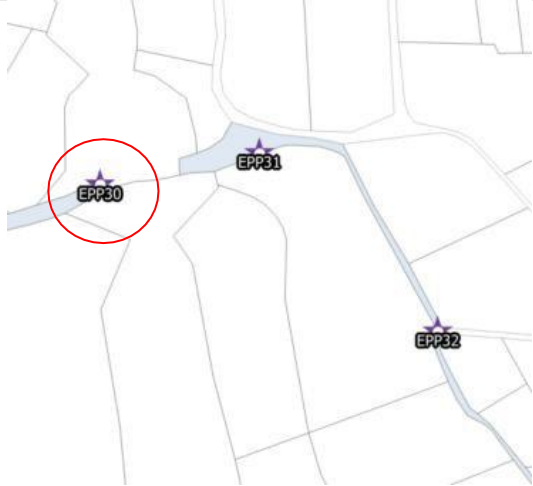
Référence sur le document graphique EPP23	Références cadastrales A1203
Nature de l'élément identifié Calvaire	
	

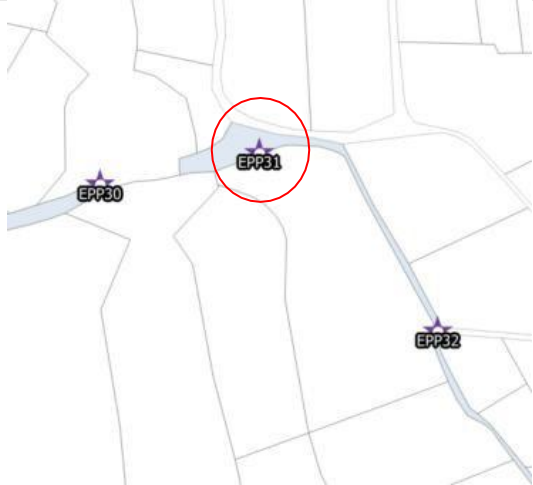
Référence sur le document graphique EPP24	Références cadastrales A1203
Nature de l'élément identifié Tunnel du Pont Noir	
	

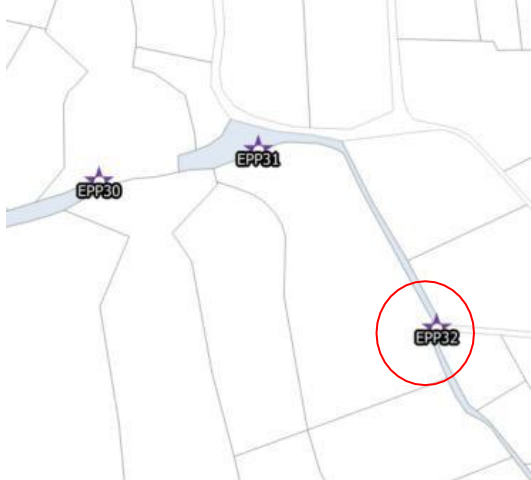
Référence sur le document graphique EPP25	Références cadastrales A35
Nature de l'élément identifié Calvaire	
	

Référence sur le document graphique EPP26 Nature de l'élément identifié Lavoir de la Prette 	Références cadastrales A31 
Référence sur le document graphique EPP27 Nature de l'élément identifié Ferme de la Prette 	Références cadastrales A32 
Référence sur le document graphique EPP28 Nature de l'élément identifié Pont de la Prette 	Références cadastrales A36 

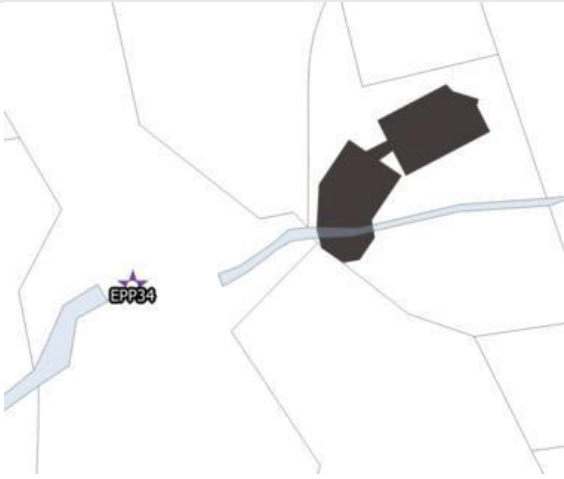
Référence sur le document graphique EPP29	Références cadastrales A1893
Nature de l'élément identifié Voute	
	

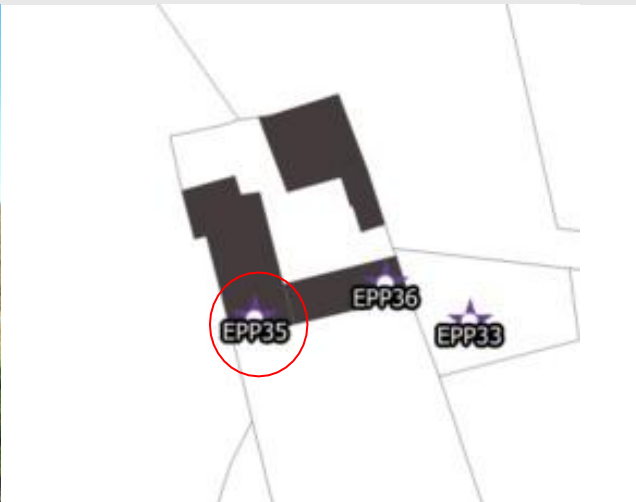
Référence sur le document graphique EPP30	Références cadastrales A641
Nature de l'élément identifié Tunnel du Barral	
	

Référence sur le document graphique EPP31	Références cadastrales A679
Nature de l'élément identifié Anciens canaux d'irrigation	
	

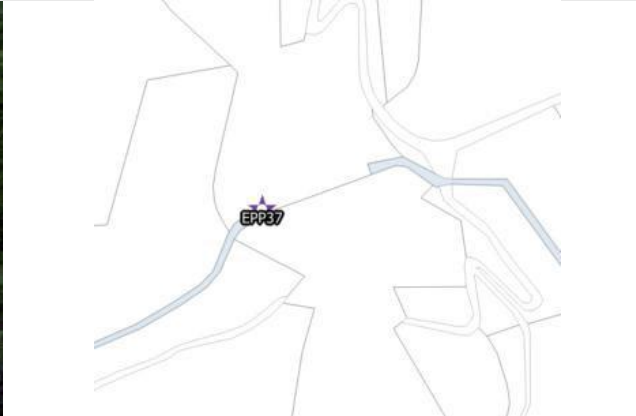
Référence sur le document graphique EPP32	Références cadastrales Espace public
Nature de l'élément identifié Pont romain	
	

Référence sur le document graphique EPP33	Références cadastrales A1813
Nature de l'élément identifié Chêne millénaire	
	

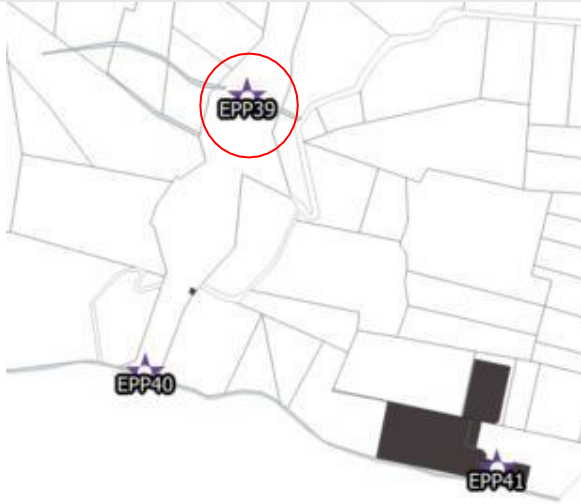
Référence sur le document graphique EPP34	Références cadastrales A674
Nature de l'élément identifié Pont Panel	
	

Référence sur le document graphique EPP35	Références cadastrales A689
Nature de l'élément identifié Couvent	
	

Référence sur le document graphique EPP36	Références cadastrales A689
Nature de l'élément identifié Lavoir	
	

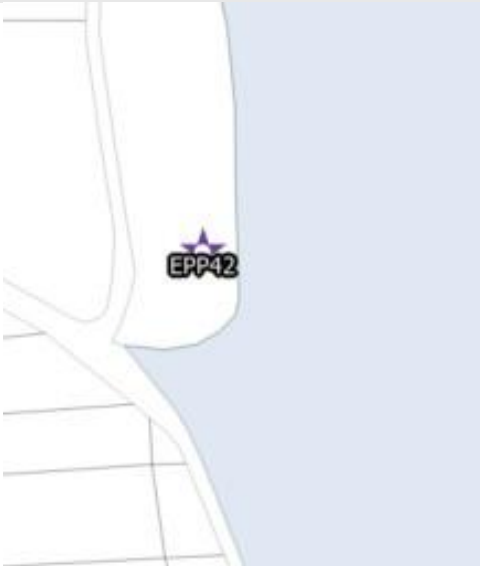
Référence sur le document graphique EPP37	Références cadastrales A1347
Nature de l'élément identifié Pont Vachou	
	

Référence sur le document graphique EPP38	Références cadastrales A1181
Nature de l'élément identifié Pont en pierre	
	

Référence sur le document graphique EPP39	Références cadastrales A1203
Nature de l'élément identifié Tunnel Monteux	
	

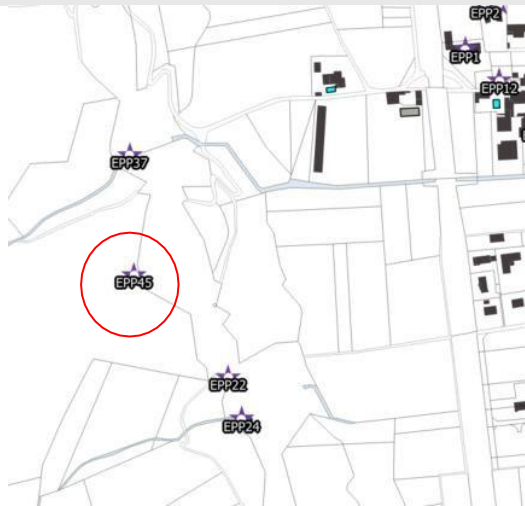
Référence sur le document graphique EPP40	Références cadastrales A1203
Nature de l'élément identifié Tunnel Rochevine	
	

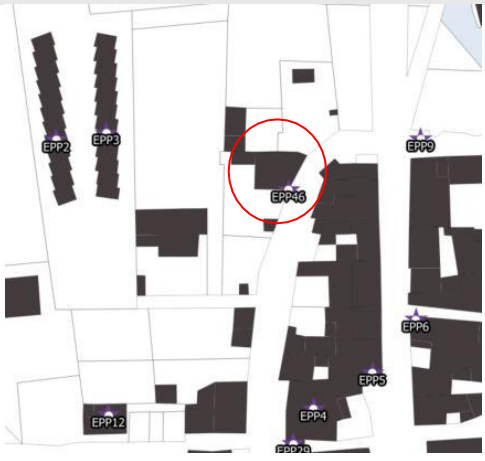
Référence sur le document graphique EPP41	Références cadastrales A2656
Nature de l'élément identifié Maison des vins	
	

Référence sur le document graphique EPP42	Références cadastrales A1929
Nature de l'élément identifié Pile du bac à traile	
	

Référence sur le document graphique EPP43	Références cadastrales A626
Nature de l'élément identifié Cabane du Vigneron	
	

Référence sur le document graphique EPP44	Références cadastrales Espace public
Nature de l'élément identifié Calvaire chemin de l'abreuvoir	
	

Référence sur le document graphique EPP45	Références cadastrales A1256
Nature de l'élément identifié Gargousson	
	

Référence sur le document graphique EPP46	Références cadastrales A1601
Nature de l'élément identifié Puits des Terreaux	
	

Référence sur le document graphique
EPP47

Références cadastrales
A1372

Nature de l'élément identifié
Jardin Clos

