

4 - REGLEMENT

4.1 – Règlement écrit

ARRETE LE : 2 juin 2016

**ENQUETE PUBLIQUE : du 19 septembre 2016
au 20 octobre 2016**

APPROUVE LE :



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	3
CHAPITRE 1.1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	11
CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES.....	12
ZONE UB	13
ZONE UC	27
ZONE AU1	40
ZONE A	50
ZONE N	58

CHAPITRE 1 : LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

ACCES	4
ALIGNEMENT	4
ANNEXE	4
AUVENT	4
BAIE	4
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE (DEFINITION)	5
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE PRINCIPALE (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS).....	5
DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS	6
EXTENSION	7
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION	7
HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT.....	7
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN EN PENTE (ARTICLE 10 DES ZONES UA, UB, A ET N) ...	8
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS (HP)	8
LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN).....	8
MODENATURE	9
ORIENTATION DOMINANTE DU TERRAIN ET ENSOLEILLEMENT	9
RECU	9
RETRAIT ET MODE DE CALCUL	10
TERRAIN.....	10
VOIE DE DESSERTE	10

Le présent chapitre regroupe :

- des définitions de termes employés dans le règlement de chaque zone. Ces définitions, à valeur réglementaire, s'appliquent sur l'intégralité du territoire couvert par le PLU.
- des dispositions réglementaires applicables dans toutes les zones et qu'il n'y a pas lieu de reproduire dans le règlement de chaque zone.

Chaque terme ou disposition figurant dans le présent titre est repéré dans le règlement de chaque zone par un astérisque (*).

Les dispositions du présent titre, ainsi que l'ensemble des dispositions du règlement de la zone où se situe le terrain d'assiette du projet, s'appliquent de manière cumulative, sauf disposition contraire prévue dans le règlement de zone.

A l'exception de ceux relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et notamment par rapport à l'alignement, les schémas qui figurent au présent titre ont vocation à illustrer les définitions pour leur meilleure compréhension. Toutefois, seul le contenu du texte écrit a valeur réglementaire et s'applique aux occupations et utilisations du sol.

Il est complété d'une sous-partie 1.1 qui concerne la prise en compte des risques et les dispositions et préconisations qui les concernent.

Articulation du règlement des zones, secteurs et sous-secteur de zone

Lorsque la zone comprend un ou plusieurs secteurs (UXy), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour la zone.

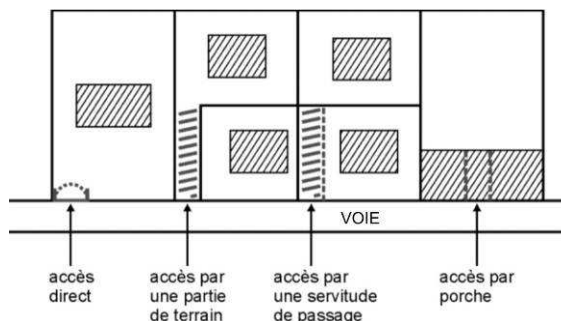
Lorsqu'un secteur comprend un ou plusieurs sous-secteurs (UXyz), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent, selon le cas, à la règle générale prévue pour le secteur.

Accès

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 3 du règlement par zone.

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

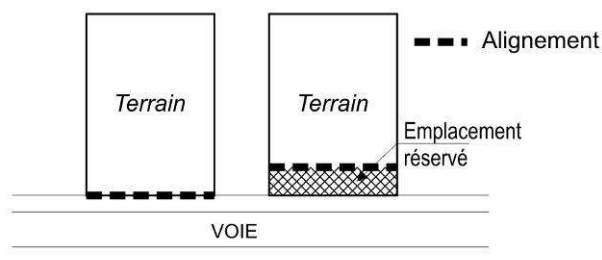


Alignement

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 6 du règlement par zone.

Le terme « alignement » au sens et pour l'application du présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction et destinée à être ouverte en permanence au public ;
- la limite d'emprise d'une voie privée ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'un tracé de voirie pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.



Annexe

Cette définition concerne essentiellement l'application de l'article 8 du règlement par zone.

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, Elles présentent de plus faibles dimensions que la construction principale, dont elles sont séparées ou accolées. Les annexes sont réputées avoir la même destination que cette dernière.

Auvent

Au sens du présent règlement, un auvent est un petit toit en saillie du volume principal de la construction et ne reposant pas sur des piliers

Baie

Une baie est une ouverture en façade ou en toiture qui permet de voir à l'extérieur de façon permanente :

En ce sens, ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou en verre définitivement translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Bande de constructibilité principale (définition)

Cette définition concerne essentiellement l'application des articles 7, 9 et 10 et 13 du règlement par zone.

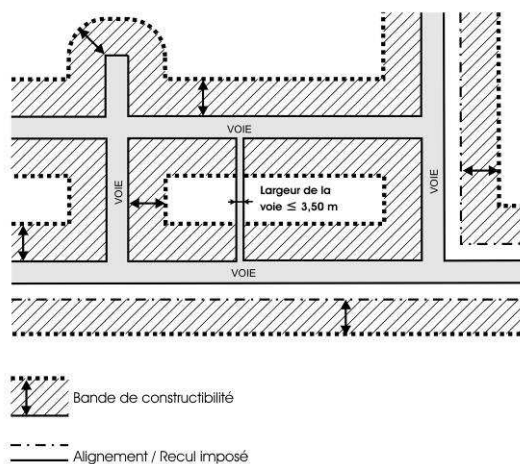
Les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur des constructions, celles relative aux espaces verts, peuvent être différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain :

- dans la bande de constructibilité principale ;
- au-delà de la bande de constructibilité principale, c'est-à-dire sur les terrains ou parties de terrain non compris dans la bande de constructibilité principale.

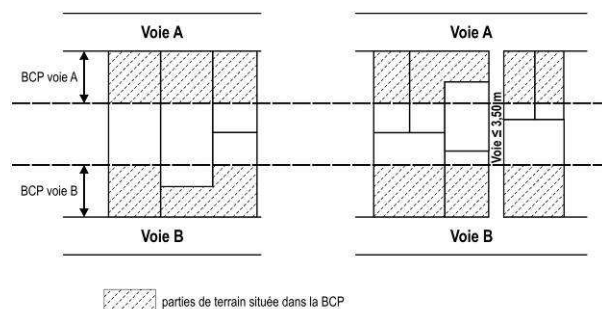
Les bandes de constructibilité principale sont applicables le long des voies existantes et nouvelles, telles qu'elles sont définies dans le présent titre, et dès lors qu'elles ont une largeur supérieure à 3,50 mètres, pour les voies

La profondeur de la bande de constructibilité principale, qui est fixée dans le règlement de zone, est mesurée perpendiculairement par rapport :

- soit à l'alignement*, tel qu'il est défini dans le présent titre ;
- soit au recul imposé par les dispositions écrites du règlement de zone ou graphiques.



Sur chaque terrain, s'appliquent uniquement les bandes de constructibilité principale des voies sur lesquelles aboutissent les limites séparatives latérales du terrain d'assiette de la construction.



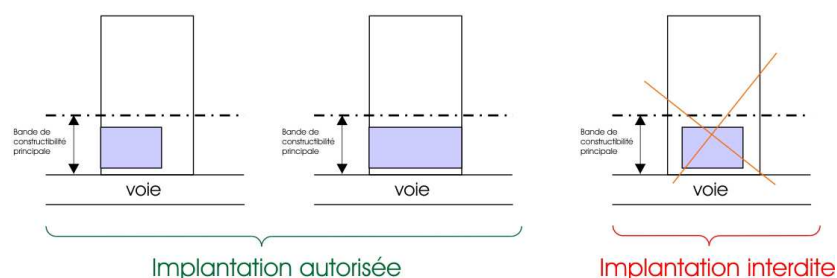
Bande de constructibilité principale (implantation des constructions)

L'article 7 de la zone UB prévoit des dispositions d'implantation différentes selon que la construction est implantée dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande.

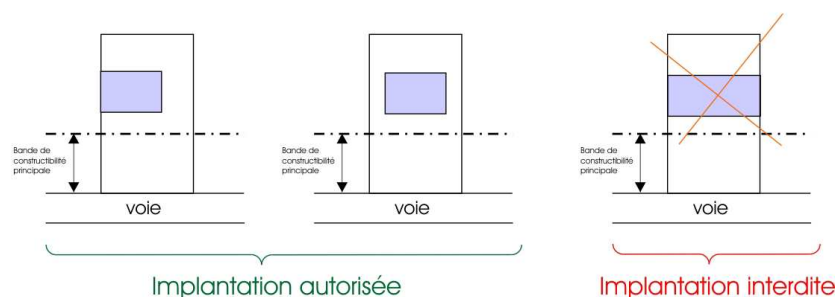
- dans la bande de constructibilité principale* les constructions doivent être implantées sur une ou sur les deux limites séparatives latérales ;
- au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait* des deux limites.

B.C.P : Bande de Constructibilité Principale

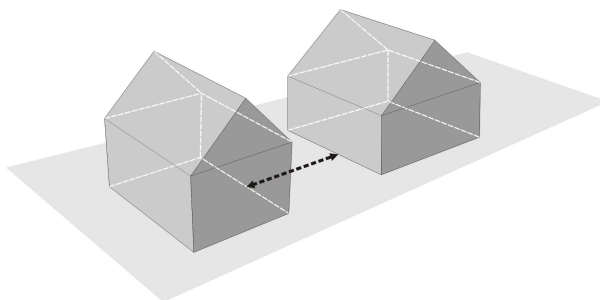
Implantation de la construction
dans la bande de constructibilité principale



Implantation de la construction au-delà
de la bande de constructibilité principale

**Distance entre deux constructions**

La distance entre deux constructions non contiguës est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments architecturaux et/ou de modénature, les balcons, les auvents, les perrons, les débords de toiture et les parties enterrées de la construction.



Extension

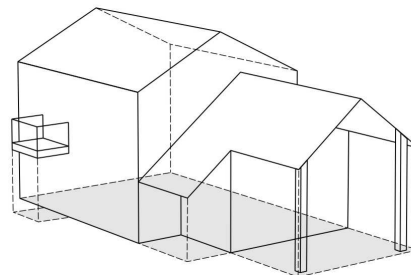
L'extension d'une construction existante à la date d'arrêt du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical en surélévation. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle communique et présente un lien fonctionnel.

Emprise au sol des constructions

Cette définition concerne l'application de l'article 9 du règlement par zone.

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

Le coefficient d'emprise* au sol est le rapport entre cette emprise* de la construction et la surface du terrain.



Espaces libres

Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, telle qu'elle est définie par le présent titre.

Espaces verts

Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres* d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés (type Evergreen par exemple), ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts.

En règle générale, les espaces verts sont de pleine terre, c'est-à-dire qu'ils ne surplombent pas une partie de construction en sous-sol.

Façade d'une construction

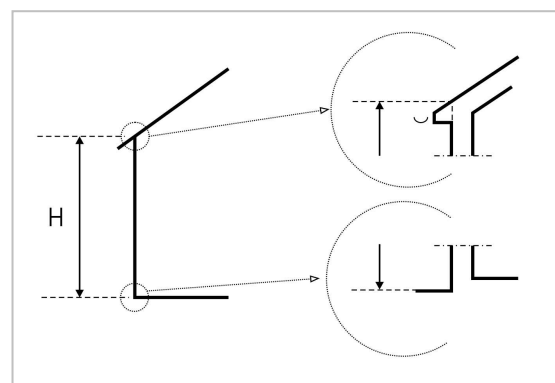
La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales situées au-dessus du sol naturel.

Hauteur à l'égout du toit

Cette définition concerne l'application de l'article 10 du règlement de la zone UB

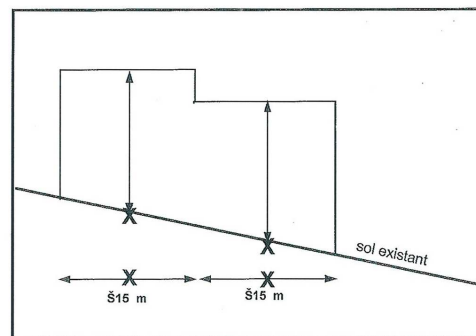
La mesure de la hauteur à l'égout s'effectue :

- à partir du point bas de la façade concernée au niveau du sol extérieur ou, en cas de remblai, au niveau du sol naturel avant travaux ;
- jusqu'au point de jonction entre la verticale de la façade, ou partie de la façade, et le plan incliné de la toiture.



Hauteur des constructions sur terrain en pente (article 10 des zones UA, UB, A et N)

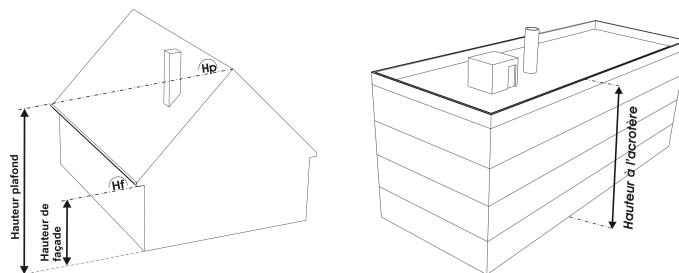
Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



Hauteur maximum des constructions (Hp)

La hauteur maximum des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction, jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Sont exclus de ce calcul les ouvrages tels que souches de cheminées, antennes nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable...



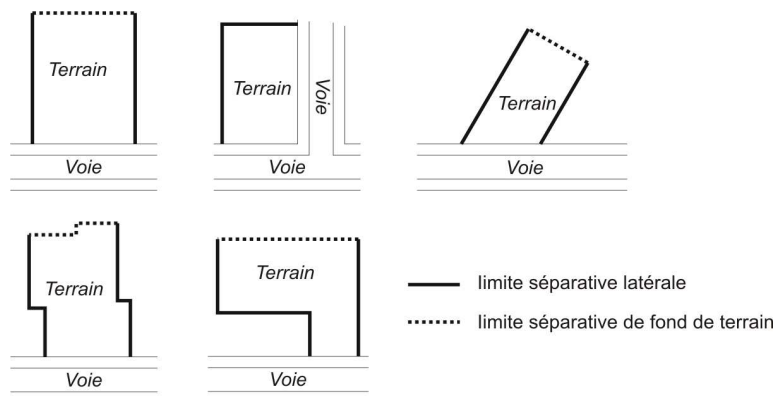
Limites séparatives (latérales et de fond de terrain)

Cette définition concerne l'application de l'article 7 du règlement par zone

Les limites séparatives sont constituées des limites du terrain avec un autre terrain :

- Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.
- La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné uniquement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.



Modénature

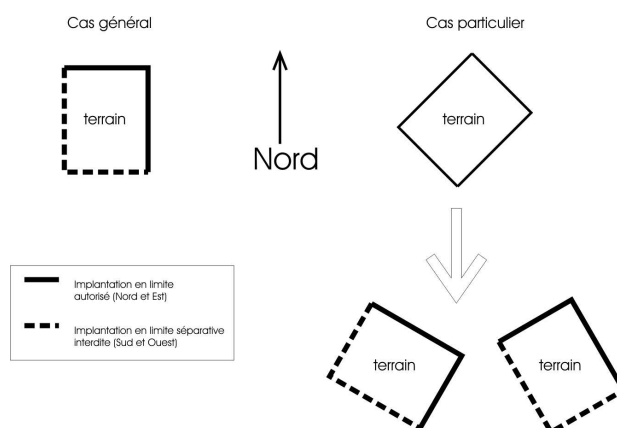
Cette définition concerne l'application de l'article 11 du règlement par zone

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures,

Orientation dominante du terrain et ensoleillement

Cette définition concerne l'application de l'article 7 du règlement de la zone UC.

L'implantation en limite séparative est orientée entre deux horizons, au nord-ouest ou au sud-est, la direction à retenir pour la limite est celle qui est la plus proche mesurée angulairement.



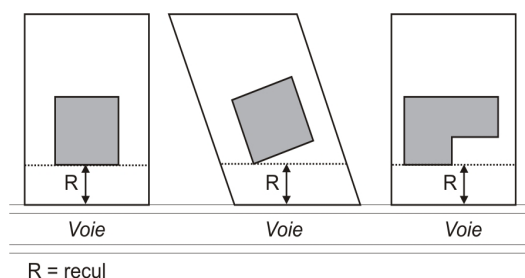
Recul

Cette définition concerne l'application de l'article 6 du règlement par zone

Le recul correspond à la distance la plus courte qui sépare la limite de voie* de la façade ou partie de façade principale de la construction existante ou projetée, non compris les saillies limitées aux balcons, auvents, perrons ou éléments de modénatures en relief.

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite de voie*.

Dans certains cas, expressément précisés dans le règlement des zones, le recul est mesuré à compter de l'axe des voies. Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, n'est pas prise en compte pour le calcul du recul l'épaisseur des matériaux isolants, dans une limite de 50 cm.



Retrait et mode de calcul

Cette définition concerne l'application de l'article 7 du règlement par zone

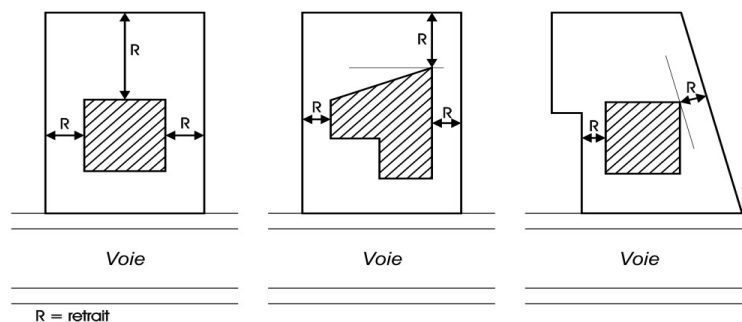
Le retrait est la distance comptée en tous points de la construction existante ou projetée, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les perrons, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit un retrait (L) proportionnel à la hauteur de la construction, la hauteur (H) est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, gardes corps...

Lorsque la façade concernée est un pignon, la hauteur à considérer est mesurée au niveau de l'égout du toit.



Toutefois, pour les constructions existantes* avant la date d'approbation du présent PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, n'est pas prise en compte pour le calcul du retrait l'épaisseur des matériaux isolants, dans une limite de 50 cm.

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, délimité par les voies et autres propriétés qui le cernent.

Voie de desserte

La voie de desserte* est celle donnant accès au terrain sur lequel l'opération est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient de statut public ou privé.

CHAPITRE 1.1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Les espaces concernés par des risques naturels sont portés au plan n° 4.3 qui complète les plans de zonage 4.2 et 4.2.a.

Les dispositions prévues au présent chapitre complètent ou se substituent à celles du règlement propre à chacune des zones concernées (chapitre 2 du règlement).

Risque lié aux inondations par débordement de cours d'eau

Dans les secteurs UBi et UCi, les constructions nouvelles, les extensions ainsi que les aménagements des constructions existantes doivent respecter les prescriptions suivantes :

- être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ;
- implanter le premier niveau de plancher :
 - à 0,20 mètre minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées,
 - ou, si cette cote n'est pas connue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

Risque lié aux inondations par remontée de nappe

Dans les espaces concernés par ces risques d'inondation par remontée de nappe et selon la profondeur de cette dernière, les nouvelles constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Lorsque la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - l'assainissement autonome sauf accord du SPANC sur le dispositif.
- 2) Lorsque la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :
 - les sous-sols,
 - l'assainissement autonome, sauf accord du SPANC sur le dispositif.

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

Compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire de la commune peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Bien qu'il ne s'agisse pas de prescriptions opposables aux demandes d'occuper et d'utiliser les sols, à titre de conseil et d'information, les pétitionnaires et les constructeurs sont incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique du terrain et réaliser les fondations qui y sont appropriées ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments et organiser l'aménagement des espaces extérieurs dans cette perspective.

Risques technologiques – canalisation de gaz

Le territoire de la commune est traversé par une canalisation de transport de gaz, celle-ci est indiquée sur le plan des servitudes n° 5.2 du PLU.

Dans ces zones de dangers, il conviendra d'informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.

CHAPITRE 2 : LES REGLES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UB

La zone UB correspond aux noyaux anciens du village

Cette zone comprend :

- *Le secteur UBi qui correspond à des espaces soumis à des risques d'inondation*

Le règlement de cette zone est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au chapitre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter.

Article 1 - Zone UB

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
3. Les installations classées nouvelles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement ;
4. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

1.1 - En outre, dans le secteur UBi

Les constructions en sous-sol sont interdites ;

Le niveau du plancher bas de la construction ne doit en aucun cas être situé à un niveau inférieur à celui du terrain naturel apparent avant construction ;

Les exhaussements de sol sont interdits.

Article 2 - Zone UB

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Conditions relatives aux destinations des constructions

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

2.2 - Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

1. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont repérés au plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) et identifiés dans les annexes du règlement (pièce n° 5 du PLU), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

2.3 - Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. dans le secteur UB_i, où les terrains ou parties de terrain sont soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens.

Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation ;
- le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent ;
- les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
- les constructions en sous-sol sont interdites ;
- les exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux qui sont strictement nécessaires à la construction.

En outre, les constructions nouvelles et les extensions devront respecter les dispositions communes et portées au chapitre 1.1 précédent (page 10).

Article 3 - Zone UB

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

3.2 - Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les accès* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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.

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

Article 4 - Zone UB

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Raccordement au réseau d'assainissement

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

4.3 - Eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux « non domestiques » pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'aménagement du terrain doit être prévu avec des réseaux en attente en limite de la propriété aptes à être raccordés au réseau collectif lorsque celui-ci sera mis en place.

4.4 - Eaux pluviales

La perspective de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers les fossés et le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés.

Le principe de ré-infiltration des eaux dans le terrain est encouragé dès lors que la hauteur de la nappe phréatique le permet.

4.5 - Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain à l'intérieur de la propriété même dans le cas où le réseau est aérien sur la voie.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.6 - Collecte des déchets

Pour les ensembles de constructions nouvelles comprenant au minimum 4 logements, un espace de stockage des déchets ménagers nécessaires à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la propriété, son insertion paysagère devant être particulièrement soignée.

Article 5 - Zone UB

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 6 - Zone UB

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises ouvertes en permanence au public actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...), et des voies ouvertes à la circulation générale.

6.2 - Règle générale

Au moins une partie des constructions doit être implantée à l'alignement.*

6.3 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul* moins important par rapport à la voie ou en limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'un mur plein marque la clôture du terrain sur toute sa longueur avec la voie, hormis son interruption pour l'accès, la construction peut être implantée en recul de la voie, la profondeur minimum de celui-ci n'est pas réglementée ;
3. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction peut être implantée en respectant le même recul* que l'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation en recul* de la voie ;
5. Lorsque le terrain d'assiette de la construction est limitrophe de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur l'une de ces voies dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration de la construction sur les autres voies.
6. Lorsque la construction s'inscrit dans un vaste espace vert ou un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur de cet espace.

Article 7 - Zone UB

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 - Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

7.2 - Définition

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- situées dans la bande de constructibilité principale* ou au-delà de celle-ci ;
- sur les limites séparatives latérales* ou sur la limite séparative arrière*.

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est de 25 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement tel qu'il est défini à l'article 6.

7.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales*

7.3.1 *Règle générale*

Dans la bande de constructibilité principale* les constructions doivent être implantées sur une ou sur les deux limites séparatives latérales

Au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait* des deux limites.

7.3.2 Dispositions particulières

Dans la bande de constructibilité principale*, une implantation en retrait* des deux limites séparatives latérales est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. pour préserver des vues notamment sur des espaces végétalisés ou arborés, des éléments de patrimoine ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté en retrait*. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant ;
3. lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction, telles que des installations techniques par exemple (transformateurs, ...) nécessitent une implantation en retrait* ;
4. Lorsque la construction s'inscrit dans un vaste espace vert ou un parc, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur de cet espace.

7.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières

L'implantation des constructions est différente selon la profondeur du terrain mesurée perpendiculairement de tout point de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites arrière* d'un terrain dès lors que ces dernières sont situées dans la bande de constructibilité principale* de 25 mètres et doivent être implantées en retrait* dès lors que les limites arrières se situent au-delà de cette bande.

Toutefois, dans tous les cas, les constructions annexes* d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantées en limite arrière du terrain, dès lors que leur linéaire en limite séparative ne dépasse pas 6 mètres.

7.5 - Modalités de calcul du retrait

En cas de retrait*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, orielles, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade* concernée, avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des baies* ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie*.

La hauteur de façade* des constructions est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Article 8 - Zone UB

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur le même terrain doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade, ou du pignon mesuré à l'égout du toit, concernée de la construction la plus haute des deux si l'une des façades des deux constructions comporte des baies,
- à la moitié de la hauteur de la façade, ou du pignon mesuré à l'égout du toit, concernée de la construction la plus haute des deux si aucune des façades des deux constructions ne comporte de baie.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour :

- les bâtiments annexes* ;
- les travaux d'aménagement et d'extension* projetés sur une construction existante dès lors qu'ils ont pour effet de rendre ladite construction plus conforme aux dispositions méconnues ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

Article 9 - Zone UB

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 - Règle d'emprise

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain*.

9.2 - Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise* au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol* n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise* au sol de la construction peut être augmentée de 10 m² au-delà de la limite d'emprise* autorisée.

Article 10 - Zone UB

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 - Règle générale

Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs soumis à des risques d'inondation.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6,5 mètres à l'égout du toit
- 11,5 mètres au faitage.

10.2 - Dispositions particulières

Une hauteur plus importante peut être autorisée :

- pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus ; dans cette hypothèse, sont admis les travaux d'aménagement et d'extension dans les mêmes gabarits que la construction initiale sans toutefois amener de surélévation ;
- pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.

10.3 - Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade sur rue depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade. Ce dernier est mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » au chapitre 1)

Article 11 - Zone UB

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 - Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et des matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

11.1.1 *Constructions existantes*

Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque sera respecté dans l'ordonnement des ouvertures et le maintien des éléments de modénature (corniches, entourages de baies, soubassements, ...) ainsi que dans l'aspect des lucarnes.

Pour ces constructions caractéristiques, les extensions d'un bâtiment existant devront être conçues en harmonie avec le volume du bâtiment initial, dans la continuité des propositions des percements ainsi que dans les associations des matériaux et des teintes.

11.2 - Forme et éléments de la construction

11.2.1 *Les toitures*

De façon générale, les toitures des constructions seront essentiellement composées de deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 40° et 50°.

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être intégrés dans les toitures en pente, intégrés dans un dispositif architectural en toiture terrasse.

Toutefois :

- une partie de la construction peut être réalisée en toiture plate ou à faible pente dans la limite de 30% de sa surface totale d'emprise au sol* ;
- les toitures mono-pente ou plates sont autorisées pour les bâtiments annexes* en rdc, pour les extensions, ainsi que pour les vérandas ;
- pour les bâtiments agricoles, la pente minimale est fixée à 15°.

11.2.2 *Les couvertures*

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Les bâtiments annexes* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée et le shingle.

Les matériaux de couverture admis sont :

- la tuile plate traditionnelle naturelle ou vieillie ;
- l'ardoise ;
- la tuile mécanique petit moule vieillie ;
- les toitures en verre ou métal pour les vérandas et pour les autres constructions ou parties de construction dont la toiture est à faible pente ;
- les parties de toiture en terrasse dès lors qu'elles ne représentent que 30% de la couverture de la construction ;
- les toitures entièrement en terrasse dès lors qu'elles sont végétalisées.

11.2.3 Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

11.2.4 Les façades

Les constructions principales, leurs annexes*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (ocre, beige).

11.2.5 Les vérandas

Les vérandas doivent être conçues (proportions, volumétrie et matériaux) afin d'être en harmonie avec l'aspect et la volumétrie de la construction sur laquelle elles s'appuient.

11.2.6 Les clôtures

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres le long de la voie ou de l'emprise publique, une surhauteur de 50 cm est admise pour les piliers des portails, soit $h = 2,5$ m ;
- 1,80 mètre le long des limites séparatives, sauf dans le cas de murs existants de hauteur supérieure qu'il convient de restaurer ou de prolonger.

Constitution des clôtures

Les clôtures seront constituées :

1°) Le long de la voie ou de l'emprise publique :

- soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne dans la visibilité le long des voies publiques et qu'il soit revêtu d'un parement constitué de pierres locales, appareillées et jointoyées, ou encore du même enduit que les constructions principales.
- soit constituées de murets bahuts enduits et couronnés, surmontés de grilles simples, de lisses en bois peint ou de grillage.
- soit d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

2°) le long des limites séparatives :

- soit d'un mur haut, à condition qu'il ne représente pas plus de la moitié du linéaire de la limite séparative considérée et qu'il soit revêtu d'un parement constitué de pierres locales, appareillées et jointoyées, ou encore du même enduit que les constructions principales.
- soit d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite.

Les murs anciens de clôtures en pierre doivent être préservés, voire réhabilités même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Dans le secteur UBi, nonobstant les dispositions ci-après, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

En outre, la conception des clôtures en limite séparative doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

11.2.7 Les antennes et paraboles

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

11.3 - Éléments de bâtis à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis repérés au plan de zonage et identifiés dans les annexes du règlement (pièce 5 du dossier de PLU), faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction :

- pour les porches (repérés « P » au plan de zonage, il s'agit de les préserver, leur démolition étant interdite ;
- pour les murs (repérés par un liseré au plan de zonage), il s'agit de les maintenir sur l'essentiel de leur longueur et de garder leurs caractéristiques d'aspect en pierre jointoyée, seuls des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour réaliser ou agrandir un accès ;
- pour les grandes demeures (repérées « D » au plan de zonage) et pour les fermes (repérées « F » au plan de zonage, il s'agit de préserver et de mettre en valeur l'ensemble de la construction, tant dans sa composition que dans son aspect général architectural.

Il s'agit en particulier de préserver les caractéristiques des espaces libres, des anciennes cours de fermes, en évitant d'y créer des murs de séparation en cas de division foncières de la propriété ; dans cette hypothèse de nécessité de créer des clôtures séparatives, les nouvelles clôtures intérieures réalisées doivent être à claire-voie, éventuellement doublées d'une haie vive et d'une hauteur limitée à 1,6 mètre au maximum.

Article 12 - Zone UB

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 - Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

- deux places par logement minimum. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est prévu 1 seule place par logement.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces, de restauration ou d'autres activités :

- une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de construction.

12.1.3 Pour les constructions nécessaires à un service public :

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 - Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les changements de destination sans création de surface

Aucune place n'est exigée.

12.2.2 Pour les extensions de construction existante

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

12.3 - Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

12.4 - Modalités de réalisation des places

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

12.5 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations.

Article 13 - Zone UB**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 - Traitement des espaces libres

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager* afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

13.2 - Traitement des espaces verts* et plantations

♦ *Dispositions quantitatives*

L'imposition de traiter les espaces libres en espace vert est différente selon que ces derniers se situent dans la bande de constructibilité principale* ou au-delà de cette bande :

- 80% au moins de la superficie des espaces libres situés au-delà de la bande de constructibilité principale telle qu'elle est définie ci-dessous doivent être traités en espaces verts ;
- 40% au moins de la superficie des espaces libres situés en deçà de la bande de constructibilité principale telle qu'elle est définie à l'article 9 du présent règlement doivent être traités en espaces verts.

Dans tous les cas, un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m² d'espaces verts*.

Pour l'application du présent article, la bande de constructibilité principale est de 25 mètres.

♦ *Dispositions qualitatives*

Les espaces verts font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes d'essence locale.

Les espaces verts sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et doivent permettre de créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès au stationnement en souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

♦ *Dispositions graphiques : préservation des espaces verts*

Les espaces paysagers préservés

Les espaces paysagers préservés délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y implanter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m² d'emprise au sol* maximum, dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;
- la modification de la configuration de cet espace dans le cadre d'un permis de construire pour une extension de construction, dès lors que l'espace végétalisé reconstitué conserve au moins la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces paysagers préservés, s'ils existent, sur les terrains limitrophes.
- la superficie de ces espaces paysagers préservés entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent article.

Les haies protégées

Les haies et arbres d'alignement protégés repérés au plan de zonage doivent être préservés ou reconstitués. Ceci n'exclue pas que des destructions ponctuelles puissent être réalisées dans leur linéaire pour créer, notamment, des accès. Ces ouvertures ne doivent pas cependant dépasser 6 mètres de linéaire en continu.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions des articles L.311-1 et suivants et L.312-1 du code forestier.

Article 14 - Zone UB

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE UC

La zone UC regroupe les espaces dont l'organisation urbaine et la morphologie du bâti correspondent majoritairement à une typologie pavillonnaire.

Cette zone comprend :

- le secteur UCa, plus aéré qui correspond au quartier Bérangère
- le secteur UCi qui correspond à des espaces soumis à des risques d'inondation

Le règlement de cette zone est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au chapitre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter.

Article 1 - Zone UC

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Dans toute la zone et ses secteurs

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
3. Les installations classées nouvelles soumises au régime d'autorisation ou d'enregistrement ;
4. les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage, les casses automobiles, dépôts et décharges à l'air libre, ainsi que les abris de fortune ;
5. les affouillements et les exhaussements de sol qui ne sont pas directement liés aux travaux, installations, aménagements, ouvrages ou opérations de construction autorisés dans la zone ;
6. les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, ainsi que les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux conservatoires ou d'extensions mesurées dans la limite de 10% d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

1.2 - En outre, dans le secteur UCi

Dans le secteur UCi, où les terrains ou parties de terrain sont soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens. Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- les constructions en sous-sol sont interdites ;
- les exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux qui sont strictement nécessaires à la construction ;
- les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

En outre, les constructions nouvelles et les extensions devront respecter les dispositions communes et portées au chapitre 1.1 précédent (page 10).

Article 2 - Zone UC

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et d'artisanat à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;

2.2 - Conditions relatives à la protection du patrimoine bâti

1. Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur des constructions ou des ensembles de constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont repérés au plan de zonage (pièce 4.2 du PLU) et identifiés dans les annexes du règlement (pièce n° 5 du PLU), doivent être conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble conformément aux dispositions de l'article 11 du présent règlement.

2.3 - Conditions relatives à des risques ou des nuisances

1. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors que sont mises en œuvre les mesures utiles pour rendre les constructions, installations ou travaux compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
2. dans le secteur UCi, où les terrains ou parties de terrain sont soumis à des risques d'inondation, tout projet doit respecter les mesures visant à préserver les personnes et les biens.

Dans cette perspective, les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement seront autorisés à condition que :

- les installations d'eau potable, de gaz, d'électricité, de chauffage, ainsi que les stocks de produits polluants soient à l'abri du risque d'inondation,
- le volume de remblais éventuels soit compensé par un volume de déblais au moins équivalent,
- les constructions et aménagements soient réalisés de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Article 3 - Zone UC

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 *Règle générale*

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3.2 - Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les accès* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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.

A ce titre, il peut être exigé que le portail soit implanté en recul de la voie publique. Ce recul doit être suffisant pour que le véhicule puisse y stationner, évitant ainsi qu'il ne stationne, même provisoirement, sur la chaussée.

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

Article 4 - Zone UC

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Raccordement au réseau d'assainissement

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

4.3 - Eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux « non domestiques » pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'aménagement du terrain doit être prévu avec des réseaux en attente en limite de la propriété aptes à être raccordés au réseau collectif lorsque celui-ci sera mis en place.

4.4 - Eaux pluviales

La perspective de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie,
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers les fossés et le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés.

Le principe de ré-infiltration des eaux dans le terrain est encouragé dès lors que la hauteur de la nappe phréatique le permet.

4.5 - Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain à l'intérieur de la propriété même dans le cas où le réseau est aérien sur la voie.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.6 - Collecte des déchets

Pour les ensembles de constructions nouvelles comprenant au minimum 4 logements, un espace de stockage des déchets ménagers nécessaires à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la propriété, son insertion paysagère devant être particulièrement soignée.

Article 5 - Zone UC

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 6 - Zone UC

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises ouvertes en permanence au public actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...), et des voies ouvertes à la circulation générale.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul* de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.1 Dispositions graphiques

Dans tous les cas, dès lors que figure aux plans de zonage une marge de recul*, les constructions doivent être implantées à l'aplomb ou en recul (au-delà) de cette marge de recul.

6.3 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un recul* moins important par rapport à la voie ou en limite de voie*. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul* que celui de la construction existante ;
2. lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction. Dans ce cas, la construction peut être implantée en respectant le même recul* qu'une des constructions implantées sur un des terrains limitrophes ;
3. Lorsque le terrain d'assiette de la construction est situé à l'angle de deux voies, l'implantation peut, dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration de la construction sur l'autre voie, être édifiée :
 - avec un recul minimum de 2 mètres le long de l'une des deux voies si celle-ci mesure plus de 3,5 mètres de largeur. Toutefois, ce recul réduit n'est pas autorisé le long des routes départementales D126 et D170,
 - à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres le long de l'une des deux voies si celle-ci mesure moins de 3,5 mètres de largeur ;
4. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul* moins important, voire à l'alignement ;
5. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

6.3.1 Le long de certains axes

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe de la D126 et de la D170.

Article 7 - Zone UC

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 - Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

7.2 - Définition

Les règles d'implantation des constructions au regard des limites séparatives sont différentes :

- en fonction de l'orientation et de la gêne à l'ensoleillement que la construction peut apporter pour son voisinage ;
- selon qu'il ou non s'agit d'une limite avec des terrains situés en zone agricole ou naturelle.

7.3 - Implantation des constructions en fonction de l'ensoleillement

7.3.1 Règle générale

L'implantation des constructions doit permettre de préserver l'ensoleillement des terrains voisins, ainsi :

- lorsque la limite séparative est au nord ou à l'est du terrain, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de cette limite ;
- lorsque la limite séparative est au sud ou à l'ouest du terrain, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait de cette limite séparative.

Lorsque la limite séparative est orientée entre deux horizons, au nord-ouest ou au sud-est, la direction à retenir pour la limite est celle qui est la plus proche mesuré angulairement. (cf. schéma : orientation du terrain et ensoleillement*).

7.3.2 Dispositions particulières

Une implantation en limite séparative ou avec un retrait* inférieur des limites séparatives tel qu'il est fixé à l'article 7.5 suivant est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté avec un retrait* différent que celui qui est imposé à l'article 7.3.1 ci-dessus. Dans ce cas, les travaux doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant sans toutefois pouvoir créer de baie(s)* dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du 7.3.1 précédent ;

Dans ce cas :

- la surélévation de la construction est autorisée dans la limite des dispositions prévues à l'article 10,
 - l'extension de la construction ne doit pas avoir pour effet d'augmenter son linéaire implanté en limite séparative, les parties en extension doivent respecter les modalités de retrait fixées au 7.5 suivant,
 - l'extension de la construction peut être réalisée dans le prolongement de ses murs (donc avec un retrait inférieur à la limite séparative que celui qui est fixé à l'article 7.5 suivant) sans toutefois rapprocher la construction de ladite limite.
2. lorsqu'il s'agit de travaux sur des constructions existantes implantées en limite séparative sur des terrains d'une largeur supérieure à 15 mètres, dans ce cas ;
 3. lorsqu'il existe sur le fonds voisin, une construction de même nature et de même hauteur, implantée en limite séparative. Dans ce cas la construction ou partie de construction à réaliser et implantée avec un retrait* moindre doit s'inscrire au maximum dans le gabarit (en hauteur et en implantation) de la construction voisine ;
 4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

7.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec la zone agricole A et la zone naturelle N

7.4.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives avec la zone agricole A ou la zone naturelle N.

7.4.2 Dispositions particulières

Une implantation en limite avec la zone agricole ou naturelle ou avec un retrait* inférieur est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration d'un bâtiment existant implanté avec un retrait* différent que celui qui est imposé à l'article 7.5.1 ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en harmonie avec le bâtiment existant sans toutefois avoir pour effet de rapprocher ladite construction de la limite séparative considérée et sans créer des baies* nouvelles dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas les dispositions du 7.5.1 précédent ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux sur des constructions existantes implantées en limite séparative avec la zone agricole A ou naturelle N, dans ce cas :
 - la surélévation de la construction est autorisée dans la limite des dispositions prévues à l'article 10,
 - l'extension de la construction ne doit pas avoir pour effet d'augmenter son linéaire implanté en limite séparative, les parties en extension doivent respecter les modalités de retrait fixées au 7.5 suivant.

7.5 - Modalités de calcul du retrait

En cas de retrait*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade* concernée, avec un minimum de 6 mètres ($L = H > 6\text{ m}$) si la façade comporte des baies* ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres ($L = H/2 > 3\text{ m}$) si la façade concernée ne comporte pas de baie*.

Article 8 - Zone UC

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Règle générale

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur le même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la façade, ou du pignon mesuré à l'égout du toit, concernée de la construction la plus haute des deux.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- si une au moins des deux constructions est un bâtiment annexe ;
- les travaux d'aménagement et d'extension projetés sur une construction existante dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher les deux constructions ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

Article 9 - Zone UC

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

9.1 - Règle d'emprise

Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa, l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

9.2 - Dispositions particulières

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise* au sol supérieure à celle définie au paragraphe 9.1, peuvent faire l'objet de travaux d'aménagement et/ou de surélévation dès lors que leur emprise au sol* n'est pas augmentée.

Dans le cas de travaux réalisés pour une amélioration de l'accessibilité d'une personne handicapée à un logement existant, l'emprise* au sol de la construction peut être augmentée de 10 m² au-delà de la limite d'emprise* autorisée.

Article 10 - Zone UC

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 - Règle générale

Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs soumis à des risques d'inondation.

Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6,5 mètres à l'égout du toit
- 11,5 mètres au faîtage

10.2 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être autorisée :

- pour les constructions existantes ayant une hauteur plus élevée que celle définie ci-dessus ; dans cette hypothèse, sont admis les travaux d'aménagement et d'extension dans les mêmes gabarits que la construction initiale sans toutefois amener de surélévation ;
- pour les équipements collectifs d'intérêt général dont la hauteur peut être plus importante.

10.3 - Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction jusqu'à son sommet, non comptés les ouvrages tels que souches de cheminées, antennes nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable (voir la définition de la « hauteur maximum des constructions au chapitre 1).

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » au chapitre 1).

Article 11 - Zone UC

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 - Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et des matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

11.2 - Forme et éléments de la construction

11.2.1 Les toitures

De façon générale, les toitures des constructions seront essentiellement composées de deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 40 et 60°

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être intégrés dans les toitures en pente, intégrés dans un dispositif architectural en toiture terrasse.

Toutefois :

- une partie de la construction peut être réalisée en toiture plate ou à faible pente dans la limite de 30% de sa surface totale d'emprise au sol* ;
- les toitures mono-pente ou plates sont autorisées pour les bâtiments annexes* en rdc, pour les extensions, ainsi que pour les vérandas ;
- pour les bâtiments agricoles, la pente minimale est fixée à 15°.

11.2.2 Les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Les bâtiments annexes* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée et le shingle.

Les matériaux de couverture admis sont :

- la tuile plate traditionnelle naturelle ou vieillie ;
- l'ardoise ;
- la tuile mécanique petit moule vieillie ;
- les toitures en verre ou métal pour les vérandas et pour les autres constructions ou parties de construction dont la toiture est à faible pente ;
- les parties de toiture en terrasse dès lors qu'elles ne représentent que 30% de la couverture de la construction ;
- les toitures entièrement en terrasse dès lors qu'elles sont végétalisées.

11.2.3 Les façades

Les constructions principales, leurs annexes*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (ocre, beige).

11.2.4 Les panneaux photovoltaïques

En cas de toiture en pente, les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

11.2.5 Les clôtures

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 2 mètres le long de la voie ou de l'emprise publique, une surhauteur de 50 cm est admise pour les piliers des portails, soit $h = 2,5$ m ;
- 1,80 mètre le long des limites séparatives, sauf dans le cas de murs existants de hauteur supérieure qu'il convient de restaurer ou de prolonger.

Constitution des clôtures

Les clôtures seront constituées :

1°) Le long de la voie ou de l'emprise publique :

- soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne dans la visibilité le long des voies publiques et qu'il soit revêtu d'un parement constitué de pierres locales, appareillées et jointoyées, ou encore du même enduit que les constructions principales ;
- soit constituées de murets bahuts enduits et couronnés, surmontés de grilles simples, de lisses en bois peint ou de grillage ;
- soit d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

2°) le long des limites séparatives :

- d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite.

Les murs anciens de clôtures en pierre doivent être préservés, voire réhabilités même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Dans le secteur UCi, nonobstant les dispositions ci-après, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

En outre, la conception des clôtures en limite séparative doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

11.2.6 Les antennes et paraboles

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

11.3 - Éléments de bâtis à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis repérés au plan de zonage et identifiés dans les annexes du règlement (pièce 5 du dossier de PLU), faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction :

- pour les porches (repérés « P » au plan de zonage, il s'agit de les préserver, leur démolition étant interdite ;
- pour les murs (repérés par un liseré au plan de zonage), il s'agit de les maintenir sur l'essentiel de leur longueur et de garder leur caractéristique d'aspect en pierre jointoyée, seuls des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour réaliser ou agrandir un accès ;
- pour les fermes de la reconstruction (repérées « Fr » au plan de zonage) il s'agit de préserver leur aspect architectural avec, en particulier, leurs couvertures en tuilé mécanique, l'appareillage apparent des murs de façade, les encadrements des baies, ...).

Article 12 - Zone UC

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 - Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

- deux places par logement minimum. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est prévu 1 seule place par logement.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces, de restauration ou d'autres activités :

- une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de construction.

12.1.3 Pour les constructions nécessaires à un service public :

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 - Normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

12.2.1 Pour les changements de destination sans création de surface

Aucune place n'est exigée.

12.2.2 Pour les extensions de construction existante

Le nombre d'aires de stationnement est calculé, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

12.3 - Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

12.4 - Modalités de réalisation des places

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

12.5 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations.

Article 13 - Zone UC

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

13.1 - Traitement des espaces libres

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager* afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

13.2 - Traitement des espaces verts et plantations

♦ Dispositions quantitatives

50% au moins de la superficie des espaces libres doivent être traités en espaces verts* de pleine terre ;

Dans tous les cas, un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m² d'espaces verts.

♦ Dispositions qualitatives

Les espaces verts font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes d'essence locale.

Les espaces verts sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et doivent permettre de créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès au stationnement en souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

♦ Dispositions graphiques : préservation des espaces verts

Les espaces paysagers préservés

Les espaces paysagers préservés délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

Cette obligation ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à :

- la possibilité d'y implanter une installation ou une construction légère démontable telle qu'un abri de jardin de 12 m² d'emprise au sol* maximum, dès lors qu'aucune autre construction existante n'est située sur cet espace ;

- la modification de la configuration de cet espace dans le cadre d'un permis de construire pour une extension de construction, dès lors que l'espace végétalisé reconstitué conserve au moins la même contenance et s'inscrit dans la continuité avec les espaces paysagers préservés, s'ils existent, sur les terrains limitrophes ;
- la superficie de ces espaces paysagers préservés entre dans le décompte des espaces libres* et espaces verts* prévus par le présent article.

Les haies protégées

Les haies et arbres d'alignement protégés repérés au plan de zonage doivent être préservés ou reconstitués. Ceci n'exclue pas que des destructions ponctuelles puissent être réalisées dans leur linéaire pour créer, notamment, des accès. Ces ouvertures ne doivent pas cependant dépasser 6 mètres de linéaire en continu.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions prévues au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

Article 14 - Zone UC

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE AU1

La zone AU1 correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation, au sens de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les dispositions du règlement et les orientations d'aménagement par secteur (pièce n° 3 du PLU) fixent les conditions d'un aménagement cohérent qui définit les conditions à respecter pour autoriser des opérations d'aménagement ou de construction.

Article 1 - Zone AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
2. les constructions à destination d'activité artisanale ou de commerce ;
3. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ;
4. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
5. Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public ;
6. Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières.

Article 2 - Zone AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors qu'elles :

- sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU) et par le règlement ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;
- respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou terrains issus de la division, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU).

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Toutefois, sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement global de la zone au regard des orientations d'aménagement (document n°3 du PLU) :

- les travaux d'extension ou d'aménagements conservatoires pour les constructions ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Article 3 - Zone AU1

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

Les voies en impasse, desservant plus de quatre logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les dimensions minimales d'emprise des voies comprenant la chaussée et ses accotements doivent être au minimum de :

- 3,50 m de large pour une longueur maximale de 35 m si elles ne desservent qu'un seul ou deux logements ;
- 8,00 m de large pour un programme plus important ;
- 6,50 m de large lorsque la voie est à sens unique ;
- 2,50 m lorsqu'il s'agit d'une voie exclusivement réservée aux circulations douces, piéton et cycliste.

3.2 - Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès* de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent, en outre, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte des constructions : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les accès* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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.

A ce titre, il peut être exigé que le portail soit implanté en recul de la voie publique. Ce recul doit être suffisant pour que le véhicule puisse y stationner, évitant ainsi qu'il ne stationne, même provisoirement, sur la chaussée.

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

En outre, aucun nouvel accès direct n'est admis sur la D170.

3.3 - Orientations d'aménagement

Dans les espaces concernés, l'organisation viaire doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 4 - Zone AU1

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement propres à chacun des secteurs (document n°3 du PLU).

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Raccordement au réseau d'assainissement

Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

4.3 - Eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux « non domestiques » pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'aménagement du terrain doit être prévu avec des réseaux en attente en limite de la propriété aptes à être raccordés au réseau collectif lorsque celui-ci sera mis en place.

4.4 - Eaux pluviales

La perspective de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers les fossés et le milieu naturel.

Les dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur le terrain sont encouragés.

Le principe de ré-infiltration des eaux dans le terrain est encouragé dès lors que la hauteur de la nappe phréatique le permet.

4.5 - Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain à l'intérieur de la propriété même dans le cas où le réseau est aérien sur la voie.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.6 - Collecte des déchets

Pour les ensembles de constructions nouvelles comprenant au minimum 4 logements, un espace de stockage des déchets ménagers nécessaire à l'organisation de la collecte doit être réalisé à l'intérieur de la propriété, son insertion paysagère devant être particulièrement soignée.

Article 5 - Zone AU1

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 6 - Zone AU1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises ouvertes en permanence au public actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...), et des voies ouvertes à la circulation générale.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul* de l'alignement avec un minimum de 2 mètres.

6.3 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement et d'une plus grande cohérence du plan d'ensemble, une implantation différente de celle fixée au paragraphe 6.2 peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. Lorsque le terrain d'assiette de la construction est limitrophe de plusieurs voies dont une voie étroite de moins de 3,20 mètres ou d'un cheminement réservé aux circulations douces, l'implantation peut, dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration de la construction sur les autres voies, être édifiée à l'alignement de cette voie étroite ;

2. lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul* moins important, voire à l'alignement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

6.4 - Orientations d'aménagement

Dans les espaces concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 7 - Zone AU1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

7.2 - Définition

Les règles d'implantation des constructions au regard des limites séparatives sont différentes selon :

- qu'il s'agit des limites séparatives latérales ou de fond de terrain ;
- qu'il s'agit ou non s'agit d'une limite avec des terrains situés en zone agricole ou naturelle.

7.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites internes à la zone ou par rapport à une zone U

7.3.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait de ces deux limites.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.

7.3.2 Dispositions particulières

Une implantation en limite séparative ou avec un retrait* inférieur des limites séparatives tel qu'il est fixé à l'article 7.5 suivant est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

7.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec la zone agricole A ou la zone naturelle N

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives avec la zone agricole A ou la zone naturelle N.

7.5 - Modalités de calcul du retrait

En cas de retrait*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, non compris les saillies traditionnelles tels que balcons, oriels, auvents et perrons, doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade* concernée, avec un minimum de 6 mètres ($L = H > 6m$) si la façade comporte des baies* ;
- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 3 mètres ($L = H/2 > 3 m$) si la façade concernée ne comporte pas de baie*.

7.6 - Orientations d'aménagement

Dans les espaces concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 8 - Zone AU1

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 9 - Zone AU1

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

9.1 - Orientations d'aménagement

Dans les espaces concernés, l'implantation des constructions, par leur emprise, doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 10 - Zone AU1

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règle générale

Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs soumis à des risques d'inondation.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 12 mètres au faîtage

10.2 - Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée au droit de la façade sur rue depuis le niveau apparent du sol existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade. Ce dernier est mesuré à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère*.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » au chapitre 1)

10.3 - Orientations d'aménagement

Dans les secteurs concernés, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 11 - Zone AU1

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 - Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les extensions, les constructions annexes*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

11.1.1 Les toitures

Les toitures des constructions doivent être à deux pentes comprises entre 40 et 60°.

Une adaptation des dispositions ci-dessus est admise pour permettre la mise en place de produits utilisant l'énergie solaire. Les panneaux doivent être intégrés dans les toitures en pente, intégrés dans un dispositif architectural en toiture terrasse.

Toutefois :

- une partie de la construction peut être réalisée en toiture plate ou à faible pente dans la limite de 30% de sa surface totale d'emprise au sol* ;
- les toitures mono-pente ou plates sont autorisées pour les bâtiments annexes* en rdc, pour les extensions, ainsi que pour les vérandas ;
- pour les bâtiments agricoles, la pente minimale est fixée à 15°.

11.1.2 Les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Les bâtiments annexes* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée et le shingle.

Les matériaux de couverture admis sont :

- la tuile plate traditionnelle naturelle ou vieillie ;
- l'ardoise ;
- la tuile mécanique petit moule vieillie ;
- les tuiles et ardoises d'aspect similaire ;
- les toitures en verre ou métal pour les vérandas et pour les autres constructions ou parties de construction dont la toiture est à faible pente ;
- les parties de toiture en terrasse dès lors qu'elles ne représentent que 30% de la couverture de la construction ;
- les toitures entièrement en terrasse dès lors qu'elles sont végétalisées.

11.1.3 Les panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

11.1.4 Les façades

Les constructions principales, leurs annexes*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région (ocre, beige).

11.1.5 Les vérandas

Les vérandas doivent être conçues (proportions, volumétrie et matériaux) afin d'être en parfaite harmonie avec les caractéristiques de la construction sur laquelle elles s'appuient.

11.1.6 Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues comme un ensemble cohérent pour les constructions des mêmes opérations et ne pas dépasser une hauteur totale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- exceptionnellement d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne dans la visibilité le long des voies publiques et qu'il soit revêtu d'un parement constitué de pierres locales, appareillées et jointoyées, ou encore du même enduit que les constructions principales ;
- soit constituées de murets bahuts surmontés de dispositifs à claire-voie (grilles, lisses en bois peint ou grillage) d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- soit d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues comme un ensemble et de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite.

En outre, la conception des clôtures en limite séparative doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

11.1.7 Les antennes et paraboles

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

11.2 - Orientations d'aménagement

Par leur aspect, les opérations et constructions doivent être conçues comme des ensembles cohérents et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 12 - Zone AU1

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.1 - Normes minimales de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

12.1.1 Pour les constructions à destination d'habitation :

- Deux places par logement minimum. Toutefois, pour les logements bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, il est prévu 1 place par logement.

12.1.2 Pour les constructions à destination de commerces, de restauration ou d'autres activités :

- Une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de construction.

12.1.3 Pour les constructions nécessaires à un service public :

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.2 - Modalité de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans les parkings collectifs.

12.3 - Modalités de réalisation des places

Les stationnements doivent être de préférence réalisés dans la construction. Dans le cas où des aires de stationnement seraient réalisées en surface, elles doivent respecter les dispositions de l'article 13.

12.3.1 Orientations d'aménagement

Dans les espaces concernés, l'organisation des stationnements doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 13 - Zone AU1

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Traitement des espaces libres*

Les espaces libres* doivent faire l'objet d'un traitement paysager* afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

13.2 - Traitement des espaces verts* et plantations

♦ Dispositions quantitatives

50% au moins de la superficie des espaces libres des terrains d'assiette des constructions doivent être traités en espaces verts* de pleine terre ;

Dans tous les cas, un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m² d'espaces verts*.

♦ **Dispositions qualitatives**

Les espaces verts* font l'objet, en règle générale, d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les plantes d'essence locale.

Les espaces verts* sont, de préférence, réalisés d'un seul tenant et doivent permettre de créer des continuités avec les espaces végétalisés des terrains limitrophes lorsqu'ils existent.

L'espace compris dans la marge de recul* doit faire l'objet d'un traitement paysager* de qualité. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement ou les rampes d'accès au stationnement en souterrain doivent demeurer discrètes et s'intégrer à la composition paysagère de la marge de recul.

13.3 - Orientations d'aménagement

Dans les espaces concernés, les opérations et constructions doivent être conçues en compatibilité avec l'organisation des espaces libres et la trame verte prévue aux orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3 du dossier de PLU).

Article 14 - Zone AU1

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE A

La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le règlement de cette zone est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au chapitre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter.

Article 1 - Zone A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Article 2 - Zone A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1. les constructions à destination agricole ou forestière ;
2. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels et perméables ;
3. les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère agricole de la zone ;
4. les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension dans les conditions suivantes :
 - l'extension doit être en totalité située à moins de 10 mètres des façades de la construction existante,
 - son emprise est limitée à 60 m², cette superficie maximale étant applicable en cas de plusieurs extensions successives (superficie cumulée des nouvelles extensions < 60 m²),
 - l'extension ne doit pas dépasser les gabarits de hauteur (à l'égout et au faitage) de la construction principale.
5. les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet de nouvelles constructions annexes dans les conditions suivantes :
 - la construction annexe doit être en totalité située à moins de 40 mètres des façades de la construction principale,
 - son emprise est limitée à 30 m² au maximum, cette superficie maximum :
 - o est applicable en cas de construction de plusieurs nouvelles annexes,
 - o ne prend pas en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU,
 - o est cumulable avec la surface d'extension autorisée sous condition au paragraphe précédent ;
 - sa hauteur est limitée à 6 mètres,
 - sa toiture doit être à une ou plusieurs pentes ;
6. les affouillements et exhaussements du sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Article 3 - Zone A

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.1.2 Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

En outre, les voies* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

3.2 - Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès* de véhicules motorisés doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les accès* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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.

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

Article 4 - Zone A

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1 - Alimentation en eau potable

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

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dès lors que celui-ci existe au droit de la propriété, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En absence de réseau public, et en cas de nécessité, une alimentation par forage peut être autorisée selon les normes et les dispositions administratives d'autorisation en vigueur.

4.2 - Raccordement au réseau d'assainissement

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel.

Le rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

4.3 - Eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux « non domestiques » pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'aménagement du terrain doit être prévu avec des réseaux en attente en limite de la propriété aptes à être raccordés au réseau collectif lorsque celui-ci sera mis en place.

4.4 - Eaux pluviales

La perspective de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers les fossés et le milieu naturel.

4.5 - Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain à l'intérieur de la propriété même dans le cas où le réseau est aérien sur la voie.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Article 5 - Zone A

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 6 - Zone A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul* de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.1 Le long de certains axes

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 35 mètres de l'axe des D126 et D170.

6.3 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation avec un recul* moins important que celui qui est fixée au paragraphe 6.2, voire à l'alignement, peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées avec un recul* moindre par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante sans avoir pour effet de se rapprocher davantage de l'alignement ;
2. lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul* moins important, voire à l'alignement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article 7 - Zone A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 - Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

7.2 - Règle générale

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* des limites séparatives.

Ce retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres ($L = H > 6m$).

7.3 - Dispositions particulières

Une implantation avec un retrait inférieur des limites séparatives est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées avec un retrait* moindre par rapport à la limite de terrain. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante sans avoir pour effet de se rapprocher davantage de la limite séparative ;
2. lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un retrait* moins important ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article 8 - Zone A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9 - Zone A

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain*.

9.2 - L'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes

L'emprise des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à 60 m² dans les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.

L'emprise totale des nouvelles constructions annexes est limitée à 30 m² dans les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.

Article 10 - Zone A

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 - Règle générale

Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs soumis à des risques d'inondation.

Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- la hauteur de la construction existante lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant.

10.2 - Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction jusqu'à son sommet, non comptés les ouvrages tels que souches de cheminées, antennes nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable (voir la définition de la « hauteur maximum des constructions au chapitre 1)

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » article 10)

Article 11 - Zone A

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 - Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

11.1.1 Les toitures

De façon générale, les toitures des constructions seront essentiellement composées de deux pans symétriques.

Toutefois :

- Les toitures mono-pente ou plates sont autorisées pour les bâtiments annexes* en rdc ainsi que pour les vérandas.

11.1.2 Les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Les bâtiments annexes* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée et le shingle.

11.1.3 Les façades

Les constructions principales, leurs annexes*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

11.1.4 Les panneaux photovoltaïques

En cas de toiture en pente, les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

11.1.5 Les clôtures

♦ Dispositions générales

Les clôtures seront constituées :

1°) Le long de la voie ou de l'emprise publique :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne dans la visibilité le long des voies publiques et qu'il soit revêtu d'un parement constitué de pierres locales, appareillées et jointoyées, ou encore du même enduit que les constructions principales.
Dans tous les cas, sa hauteur maximale ne saurait excéder 2 mètres.
- Soit d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie vive.

2°) le long des limites séparatives :

- D'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite.

Les murs anciens de clôtures en pierre doivent être préservés, voire réhabilités même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Dans les secteurs ou les sous-secteurs indicés « i », nonobstant les dispositions ci-après, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

En outre, la conception des clôtures en limite séparative doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

11.1.6 Les antennes et paraboles

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

11.2 - Éléments de bâtis à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis repérés au plan de zonage et identifiés dans les annexes du règlement (pièce 5 du dossier de PLU), faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction :

- pour les grandes demeures (repérées « D » au plan de zonage), il s'agit de préserver et de mettre en valeur l'ensemble de la construction, tant dans sa composition que dans son aspect général architectural ;
- pour les murs (repérés par un liseré au plan de zonage), il s'agit de les maintenir sur l'essentiel de leur longueur et de garder leur caractéristique d'aspect en pierre jointoyée, seuls des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour réaliser ou agrandir un accès.

Article 12 - Zone A

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour toute construction à usage d'habitation doivent être réalisées au moins deux places de stationnement.

Article 13 - Zone A

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Règle générale

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

13.2 - Préservation des espaces paysagers

13.2.1 *Les espaces paysagers préservés*

Les espaces paysagers préservés délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

13.2.2 *Les haies protégées*

Les haies et arbres d'alignement protégés repérés au plan de zonage doivent être préservés ou reconstitués. Ceci n'exclue pas que des destructions ponctuelles puissent être réalisées dans leur linéaire pour créer, notamment, des accès. Ces ouvertures ne doivent pas cependant dépasser 6 mètres de linéaire en continu.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions prévues au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

Article 14 - Zone A

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE N

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- Le secteur Ni qui correspond à des espaces soumis à des risques d'inondation.

Le règlement de cette zone est complété par des définitions et des dispositions communes qui figurent au chapitre 1 du présent règlement et auquel il convient de se reporter.

Article 1 - Zone N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

En outre, dans le secteur Ni, sont interdits :

- les exhaussements de terrains ;
- les nouvelles constructions ainsi que l'extension des constructions existantes.

Article 2 - Zone N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N

1. les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, l'aménagement d'aires de stationnement traité avec des matériaux naturels et perméables.

2.2 - Dans la zone N à l'exception du secteur Ni

1. les constructions à destination agricole ou forestière ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux liés aux différents réseaux, à la voirie et à la distribution d'énergie, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère agricole de la zone.
3. les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'extension dans les conditions suivantes :
 - l'extension doit être en totalité située à moins de 10 mètres des façades de la construction existante ;
 - son emprise est limitée à 60 m², cette superficie maximale étant applicable en cas de plusieurs extensions successives (superficie cumulée des nouvelles extensions < 60 m²) ;
 - l'extension ne doit pas dépasser les gabarits de hauteur (à l'égout et au faîtage) de la construction principale.

4. les constructions à usage d'habitation existantes peuvent faire l'objet de nouvelles constructions annexes dans les conditions suivantes :
 - la construction annexe doit être en totalité située à moins de 40 mètres des façades de la construction principale,
 - son emprise est limitée à 30 m² au maximum, cette superficie maximum :
 - o est applicable en cas de construction de plusieurs nouvelles annexes,
 - o ne prend pas en compte les annexes existantes à la date d'approbation du PLU,
 - o est cumulaire avec la surface d'extension autorisée sous condition au paragraphe précédent.
 - sa hauteur est limitée à 6 mètres,
 - sa toiture doit être à une ou plusieurs pentes.
5. les affouillements et exhaussements du sol strictement liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées

Article 3 - Zone N

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

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

3.1 - Règle générale

Les caractéristiques des voies de desserte* doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

3.2 - Voirie nouvelle

Toute voie nouvelle de desserte* doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus. En outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain* d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

En outre, les voies* nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

3.3 - Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès* de véhicules motorisés doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès* doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.

Les accès* doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation générale 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.

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

Article 4 - Zone N

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

4.1 - Alimentation en eau potable

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

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dès lors que celui-ci existe au droit de la propriété, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En absence de réseau public, et en cas de nécessité, une alimentation par forage peut être autorisée selon les normes et les dispositions administratives d'autorisation en vigueur.

4.2 - Raccordement au réseau d'assainissement

Tout aménagement nouveau, construction ou installation nouvelle, engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordé par un branchement au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...), doit être mis en place.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe est le rejet au milieu naturel. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.

4.3 - Eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux « non domestiques » pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'aménagement du terrain doit être prévu avec des réseaux en attente en limite de la propriété aptes à être raccordés au réseau collectif lorsque celui-ci sera mis en place.

4.4 - Eaux pluviales

La perspective de prévenir les risques de débordement par temps de pluie, en limitant l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel, des mesures sont à mettre en œuvre pour :

- réduire et traiter la pollution par temps de pluie ;
- maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers les fossés et le milieu naturel.

4.5 - Réseaux divers et énergies renouvelables

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain à l'intérieur de la propriété même dans le cas où le réseau est aérien sur la voie.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Article 5 - Zone N

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article 6 - Zone N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

6.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures (places, aires de stationnement publiques,...), des voies ouvertes à la circulation générale ainsi que des cours d'eau.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul* de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.1 *Le long de certains axes :*

Aucune construction ne peut être implantée à une distance inférieure à 35 mètres de l'axe des D126 et D170.

6.3 - Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation avec un recul* moins important que celui qui est fixée au paragraphe 6.2, voire à l'alignement, peut être admise ou imposée dans le cas suivant :

1. dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées avec un recul* moindre par rapport à la limite de voie. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante sans avoir pour effet de se rapprocher davantage de l'alignement ;
2. lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un recul* moins important, voire à l'alignement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article 7 - Zone N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

7.1 - Champ d'application

Entrent dans le champ d'application des dispositions ci-après toutes les limites des terrains qui ne sont pas régies par l'article 6.

7.2 - Règle générale

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait* des limites séparatives.

Ce retrait* doit être au moins égal à la hauteur de la façade concernée, avec un minimum de 6 mètres ($L = H > 6m$).

7.3 - Dispositions particulières

Une implantation avec un retrait inférieur des limites séparatives est admise dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. dans l'ensemble de la zone et ses secteurs, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées avec un retrait* moindre par rapport à la limite séparative. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante sans avoir pour effet de se rapprocher davantage de la limite séparative.
2. lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt collectif dont le fonctionnement nécessite une implantation avec un retrait* moins important.
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Article 8 - Zone N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 9 - Zone N

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans la zone N à l'exception du secteur Ni

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain*.

9.2 - L'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes

L'emprise des extensions des bâtiments d'habitation existants est limitée à 60 m² dans les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.

L'emprise totale des nouvelles constructions annexes est limitée à 30 m² dans les conditions fixées à l'article 2 du présent règlement.

Article 10 - Zone N

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.*

10.1 - Règle générale

Le niveau de plancher bas des constructions ne peut excéder de 0,50 mètre celui du terrain naturel, sauf prescription spécifique contraire justifiée dans les secteurs ou sous-secteurs soumis à des risques d'inondation.

Les émergences telles que les pylônes ne peuvent excéder de plus d'un mètre la hauteur maximum autorisée dans la zone, le secteur ou le sous-secteur considéré.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- la hauteur de la construction existante lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant.

10.2 - Modalités de calcul des hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction jusqu'à son sommet, non comptés les ouvrages tels que souches de cheminées, antennes nécessaires au fonctionnement ou à l'usage de la construction, dispositif domestique de production d'énergie renouvelable (voir la définition de la « hauteur maximum des constructions au chapitre 1)

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment (voir schéma « hauteur des constructions sur terrain en pente » article 10)

Article 11 - Zone N

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1 - Règle générale

En référence à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants.

Les extensions, les constructions annexes*, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

11.1.1 Les toitures

De façon générale, les toitures des constructions seront essentiellement composées de deux pans symétriques.

Toutefois :

- Les toitures mono-pente ou plates sont autorisées pour les bâtiments annexes* en rdc ainsi que pour les vérandas.

11.1.2 Les couvertures

Le choix des matériaux de couverture doit être fondé et argumenté sur une bonne intégration au milieu environnant en prenant en compte l'aspect des couvertures des constructions environnantes.

Les bâtiments annexes* accolés à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sont toutefois interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment, la tôle ondulée et le shingle.

11.1.3 Les façades

Les constructions principales, leurs annexes*, leurs extensions et clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une sobriété et une homogénéité d'aspect et de matériaux. Les couleurs vives sont interdites. Les murs aveugles et pignons doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et recevoir un traitement architectural en harmonie avec celui de la façade.

Toute architecture étrangère à la région est proscrite. Tout pastiche, toute imitation de matériaux telle que le placage ou le collage de faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

11.1.4 Les panneaux photovoltaïques

En cas de toiture en pente, les panneaux photovoltaïques doivent être intégrés dans le pan de toiture de façon harmonieuse en tenant compte du rythme des ouvertures.

11.1.5 Les clôtures

♦ Dispositions générales

Les clôtures seront constituées :

1°) Le long de la voie ou de l'emprise publique :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne dans la visibilité le long des voies publiques et qu'il soit revêtu d'un parement constitué de pierres locales, appareillées et jointoyées, ou encore du même enduit que les constructions principales.

Dans tous les cas, sa hauteur maximale ne saurait excéder 2 mètres.

- Soit d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie vive.

2°) le long des limites séparatives :

- D'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures peuvent être de nature et d'aspect différents dès lors qu'elles sont conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain environnant.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de murs en plaques de béton est interdite.

Les murs anciens de clôtures en pierre doivent être préservés, voire réhabilités même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Dans les secteurs ou les sous-secteurs indicés « i », nonobstant les dispositions ci-après, les clôtures doivent être conçues pour ne pas constituer une gêne pour l'écoulement des eaux.

En outre, la conception des clôtures en limite séparative doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).

11.1.6 Les antennes et paraboles

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis un espace public.

11.2 - Éléments de bâtis à protéger

Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis repérés au plan de zonage et identifiés dans les annexes du règlement (pièce 5 du dossier de PLU), faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction :

- pour les grandes demeures (repérées « D » au plan de zonage), il s'agit de préserver et de mettre en valeur l'ensemble de la construction, tant dans sa composition que dans son aspect général architectural ;
- pour les murs (repérés par un liseré au plan de zonage), il s'agit de les maintenir sur l'essentiel de leur longueur et de garder leur caractéristique d'aspect en pierre jointoyée, seuls des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour réaliser ou agrandir un accès.

Article 12 - Zone N

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique. Pour toute construction à usage d'habitation doivent être réalisées au moins deux places de stationnement.

Article 13 - Zone N

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Règle générale

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essence et de qualité équivalentes.

Les aires de stationnement en surface doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

13.2 - Préservation des espaces paysagers

13.2.1 *Les espaces paysagers préservés*

Les espaces paysagers préservés délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur par leur végétalisation et leur maintien en pleine terre.

13.2.2 *Les haies protégées*

Les haies et arbres d'alignement protégés repérés au plan de zonage doivent être préservés ou reconstitués. Ceci n'exclue pas que des destructions ponctuelles puissent être réalisées dans leur linéaire pour créer, notamment, des accès. Ces ouvertures ne doivent pas cependant dépasser 6 mètres de linéaire en continu.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Toute opération de défrichement est soumise aux dispositions prévues au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier

Article 14 - Zone N

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet