


Chaignes



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4

Règlement Littéral

<p>Département de l'Eure</p>	<p>COMMUNE DE CHAIGNES</p>
<p> Euclid Eurotop</p> <p>33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclid-eurotop.fr</p>	<p>Prescrit le :</p> <p>Arrêté le :</p> <p>Publié le :</p> <p>Approuvé le :</p>

SOMMAIRE

<i>Dispositions Générales</i>	7
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU	7
Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme	7
Article 3 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.	7
Article 4 - Structure du règlement	8
Article 4 - Division de zones	9
Article 5 - Division parcellaire : Article R151-21 du Code de l'Urbanisme	9
Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU	9
Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général	10
Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones	10
Article 9 - Définitions	11
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA</i>	14
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	14
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	14
Mixité fonctionnelle et sociale	15
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	15
Volumétrie et implantation des constructions	15
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	18
Stationnement	19
Section 3 : Équipement de la zone	20
Desserte par les voies publiques ou privées	20
Accès au voies ouvertes au public	20
Desserte par les réseaux	21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	22
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	22
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	22
Mixité fonctionnelle et sociale	23
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	23
Volumétrie et implantation des constructions	23
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	24
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	26
Stationnement	27
Section 3 : Équipement de la zone	28
Desserte par les voies publiques ou privées	28
Accès au voies ouvertes au public	28
Desserte par les réseaux	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ	30
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	30
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	30
Mixité fonctionnelle et sociale	31
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	31
Volumétrie et implantation des constructions	31
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	33
Stationnement	34
Section 3 : Équipement de la zone	35
Desserte par les voies publiques ou privées	35
Accès au voies ouvertes au public	35
Desserte par les réseaux	36

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU	37
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	37
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	37
Mixité fonctionnelle et sociale	37
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	37
Volumétrie et implantation des constructions	37
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	40
Stationnement	40
Section 3 : Équipement de la zone	40
Desserte par les voies publiques ou privées	40
Accès au voies ouvertes au public	41
Desserte par les réseaux	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	43
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	43
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	43
Mixité fonctionnelle et sociale	44
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	44
Volumétrie et implantation des constructions	44
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	46
Stationnement	46
Section 3 : Équipement de la zone	46
Desserte par les voies publiques ou privées	46
Accès au voies ouvertes au public	47
Desserte par les réseaux	48

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	49
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	49
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	49
Mixité fonctionnelle et sociale	50
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	50
Volumétrie et implantation des constructions	50
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	53
Stationnement	54
Section 3 : Équipement de la zone	55
Desserte par les voies publiques ou privées	55
Accès aux voies ouvertes au public	55
Desserte par les réseaux	56
Emplacement Réservés :	57
Article L151-41 du Code de l'Urbanisme	57
Annexes :	58
Liste des essences locales	58

Dispositions Générales

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à **l'intégralité du territoire de la commune** de Chaignes dans l'Eure

Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme dispose que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Article 3 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.

Sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative:

3.1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme:

-R.111-2: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

-R.111-4: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

-R.111-15: «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

-R.111-21: «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

3.2 Documents annexés au PLU

-Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol sur le territoire de la commune sont annexées dans la pièce numéro 7 du Plan Local d'Urbanisme

- Les annexes sanitaires qui contiennent si il y a lieu les éléments définis par les articles R151-52 et R151-53

3.3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les articles L.101-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme introduits par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur les documents graphiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents), les espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme,

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions du Code de l'Urbanisme pour assurer le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

Article 4 - Structure du règlement

Le présent règlement se structure de la façon suivante :

Chaque zone (Urbaines, A Urbaniser Naturelles, et Agricoles) possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

- **Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
 - Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Article 4 - Division de zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et zones à urbaniser. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions liées aux risques et nuisances naturelles et technologiques.

1-Zones Urbaines

La zone UA : Cette zone correspond au centre ancien et traditionnel de Chaignes

La zone UB : Cette zone correspond au développement pavillonnaire de la commune de Chaignes

La zone UE : Cette zone correspond aux activités économiques implantées le long de la RN13, elle comprend un secteur UEc correspond à une activité spécifique.

2- Zone A Urbaniser

La Zone 1 AU : Cette zone correspond au secteur de développement de l'urbanisation de la commune, ce secteur comporte une orientation d'aménagement et de programmation.

3-Zones Agricoles

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées. Elle comprend des espaces dédiés aux activités agricoles.

4-Zones Naturelles et forestières

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage. Les bois qui la ponctuent ont été inscrits en espaces boisés classés afin de d'assurer de leur préservation.

Article 5 - Division parcellaire : Article R151-21 du Code de l'Urbanisme

Rappel: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

La commune de Chaignes, s'oppose à la règle de l'article R151-21

Article 6 - Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles.

Article 7 - Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc...ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne toutes les dispositions du présent règlement.

Article 8 - Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones

1. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre);
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

2. Patrimoine naturel remarquable

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. 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 des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres"

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation. La liste de ces éléments remarquables sont reportés sur le plan de zonage (document graphique du règlement).

3. Les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général

Ils sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 9 - Définitions

1. Accès

Accès du terrain d'assiette du projet :

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques :

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

2. Acrotère

Muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente.

Couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

3. Affouillement-exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

4. Alignement

L'alignement est la limite entre l'emprise des voies publiques et les propriétés privées.

5. Annexes à la construction principale

Les bâtiments ou constructions annexes peuvent être définis comme des constructions secondaires non accolées à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, abris pour animaux, etc. Elles sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

Les annexes à l'habitation présentent de plus faibles dimensions que la construction principale d'habitation.

6. Clôture :

Ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

7. Combles

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment le pied droit des combles à une hauteur maximum de 1 mètres..

8. Emprise au sol

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

Doivent y être inclus les éléments architecturaux et / ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les prolongements de toiture...

Le coefficient d'emprise au sol se comprend comme le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain d'assiette du projet.

9. Emprises publiques et voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Les dispositions de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies concernent alors les seules emprises publiques ouvertes à la circulation. Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

Toutefois, les dispositions de l'article 6 s'appliquent également aux emplacements réservés pour la réalisation d'une voie.

10. Extension

Toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur la même unité foncière et ayant un lien architectural avec elle.

11. Faîtage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente

12. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade au faîtage ou jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse).

13. Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et colonies de vacances.

14. Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie.

15. Limite séparative

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

16. Pignon

Mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants

17. Recul

Le recul est la distance séparant le projet de construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé pour une voie.

18. Terrain

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Attique ou étage en retrait : niveau d'habitation créé au dernier étage d'un bâtiment dont l'enveloppe extérieure doit être située en retrait (1,50 m minimum) par rapport à la façade des étages inférieurs, sur au moins 60 % du périmètre du bâtiment. Ce retrait doit être utilisé pour créer des balcons ou des terrasses accessibles.

19. Unité foncière

L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au tissu de centre bourg ainsi qu'au hameau des Ferrets. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte. Le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement des emprises publiques. Cette zone comporte des éléments protégés au titre des articles L151-19, ainsi que des emplacements réservés.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UA 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UA.2
- 1.2 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire excepté la sous destination bureau
 - Exploitations agricoles et forestières
- 1.3 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les terrains de camping et de caravanes

UA 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA1
- 2.2 Les ICPE sont admises sous réserve qu'elles satisfassent la législation en vigueur les concernant et à condition qu'elles ne soient pas nuisible avec la caractère résidentiel de la zone.
- 2.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.4 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme « Commerce et activités de service », constructions ou installations ne doivent pas générées de nuisances incompatible avec le voisinage.
- 2.5 **Dans les espaces préservés au titre de l'article L151-23**, seules les constructions annexes sont autorisées.
- 2.6 **Dans le secteur identifié au plan de zonage concernant le projet de doublement de la RN13:** Seuls les constructions et aménagement qui ne rendent pas plus techniquement difficile la réalisation d'une infrastructure routière à 2x2 voies son autorisées. Ces constructions ne doivent pas pouvoir augmenter le nombre de logement dans la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale

UA 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

UA 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UA 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- 5.1.3 Toutefois les constructions peuvent s'implanter en retrait à condition qu'une clôture conforme à l'article UA 11 soit édifiée à l'alignement.
- 5.1.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions peuvent s'implantées sur les limites séparatives.
- 5.2.2 Les pignons ou façades constructions implantées en limite séparative ne comportent aucune ouverture.
- 5.2.3 Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative:
- 5.2.4 La distance horizontale par rapport à la limite séparative, la largeur de la marge d'isolement est au moins égale à 3 mètres.
- 5.2.5 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres .
- 5.3.2 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes

UA 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain

UA 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UA
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	4 m
Au faîtage	9m

- 7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.
- 7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 8. Aspects extérieurs

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.5 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.
- 8.6 Sont interdits les déblais et remblais importants.
- 8.7 Les garages en sous-sol sont interdits.

Façades

- 8.8 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.
- 8.9 Les tons criards sont proscrits
- 8.10 Les constructions en ossature ou parements en bois sont autorisées. Ces constructions devront respecter les constructions avoisinantes.

Les toitures

- 8.11 Les toitures doivent être à deux pentes de 45° minimum pour les constructions à usage d'habitations et 35° pour les autres constructions. :
- 8.12 Les seuls matériaux autorisés sont : La tuile, l'ardoise et le chaume, ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de teinte et de modules
- 8.13 Les toitures terrasses ou mono-pentes sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de la construction principale

Les clôtures

- 8.14 Les clôtures en limite avec l'emprise publique doivent être constituées soit :
 - d'un mur de pleine maçonnerie de même tonalité que les façades de la constructions principales
 - d'un soubassement en pierre sur au moins un tiers de la hauteur surmontée d'une haie végétale ou d'un système à claire voie (grille, grillage)
- 8.15 Les hauteurs des clôtures devront s'harmoniser entre elles.
- 8.16 La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres

Les portails

- 8.17 Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,80 m

Les annexes

- 8.18 Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux, les toitures à une pente de minimum 35° sont autorisées.
- 8.19 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 15 m² de surface de plancher.

UA 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
- la volumétrie générale ne doit pas être altérée
- les trames et la symétrie générale doivent être respectées
- les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
- les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

UA 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UA 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.2 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
- 11.3 Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.
- 11.4 Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L113-1

UA 12.Espaces verts et plantations

- 12.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 12.2 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

UA 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

UA 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 50m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle :	1/ 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.
- 14.5 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UA 15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UA 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UA 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Aucun aménagement ou construction ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38

Accès au voies ouvertes au public

UA 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 18.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 18.4 Les portails doivent être reculés de l'alignement d'un minimum de 4 m, de façon à créer une place de stationnement de jour

Desserte par les réseaux

UA19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UA 20. Assainissement

20.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

20.2 Le système d'assainissement doit respecter le schéma directeur d'assainissement de la personne publique compétente.

20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UA 21. Eaux pluviales

21.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

21.2 Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

UA 22. Electricité - Téléphone-Numérique

22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

Cette zone correspond au tissu bâti pavillonnaire de la commune, on retrouve des formes urbaines différentes du centre ancien. Cette zone est caractérisée par des implantations différentes ainsi qu'une architecture plus contemporaine .

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UB 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UB.2 .
- 1.2 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire a l'exception de la sous destination Bureau
 - Exploitations agricoles et forestières
- 1.3 Les installations et le stationnement d'habitations légères de loisirs (caravanes, mobil-homes, camping-car) à usage de résidence principale ou secondaire
- 1.4 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.6 Les carrières.
- 1.7 Les terrains de camping et de caravanes

UB 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA1
- 2.2 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.3 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme « Commerce et activités de service », constructions ou installations ne doivent pas générer de nuisances incompatible avec le voisinage
- 2.4 Les installations classées soumises à déclaration à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaire et compatible avec la proximité de l'habitation.
- 2.5 Dans les secteurs identifiés au titre de l'article 151-23 seules les constructions et aménagements annexes sont autorisées sous conditions quelles s'intègrent harmonieusement avec l'environnement et ont une emprise au sol maximale de 40m².

- 2.6 Dans le secteur identifié au plan de zonage concernant le projet de doublement de la RN13:**
Seuls les constructions et aménagement qui ne rendent pas plus techniquement difficile la réalisation d'une infrastructure routière à 2x2 voies son autorisées. Ces constructions ne doivent pas pouvoir augmenter le nombre de logement dans la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale

UB 3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

UB 4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

UB 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies publiques existantes, modifiées ou à d'une distance de 5 mètres
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus rapproché de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 6 mètres .
- 5.3.2 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de la hauteur maximum) des constructions existantes

UB 6. Emprise au sol.

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du terrain

UB 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UB
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	4 m
Au faîtage	9 m

7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.

7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 8. Aspect extérieur

Principes généraux

8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains.
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.

8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit

8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

8.5 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.

8.6 Sont interdits les déblais et remblais importants.

Façades

8.7 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.

8.8 Les constructions en ossature ou parements en bois sont autorisées. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

Les toitures

- 8.9 Les toitures peuvent être à deux pentes de 45° minimum pour les constructions à usage d'habitations et 35° pour les autres constructions.
- 8.10 La toitures terrasses sont autorisées
- 8.11 Les seuls matériaux autorisés sont : La tuile, l'ardoise et le chaume, ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de teinte et de modules

Les clôtures

- 8.12 Les clôtures en limite avec l'emprise publique devront être constituées d'un mur de pleine maçonnerie de même tonalité que les façades de la constructions principales ou bien constituées d'un soubassement en pierre sur au moins un tiers de la hauteur surmontée d'une haie végétale ou d'un système à claire voie (grillage, grille, ...)
- 8.13 La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres
- 8.14 Les clôtures en limites séparatives peuvent être végétales elles seront alors au moins constituées de plusieurs essences locales (cf annexe) et ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Les annexes

- 8.15 Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux, les toitures à une pente de minimum 35° sont autorisées.
- 8.16 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 15 m² de surface de plancher.

Boîtes aux lettres – Interphones – Appareils de vidéosurveillance

- 8.17 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans figurant dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

UB 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 sans objet

UB 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions**Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructionsUB 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les plantations à créer repérées au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.2 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
- 11.3 Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.
- 11.4 Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L113-1

UB 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 12.2 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

UB 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

UB 14. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle :	1 / 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.
- 14.5 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées
- 14.6 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UB 15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UB 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UB 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Aucun aménagement ou construction ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38

Accès au voies ouvertes au public

UB 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 18.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 18.4 Les portails doivent être reculés de l'alignement d'un minimum de 4 m, de façon à créer une place de stationnement de jour

Desserte par les réseaux

UB 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UB 20. Assainissement

- 20.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.
- 20.2 Le système d'assainissement doit respecter le schéma directeur d'assainissement de la personne publique compétente.
- 20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UB 21. Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 21.2 Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

UB 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

Cette zone correspond aux activités économiques situées le long de la RN13. Elle comprend en secteur UEc qui correspond à l'activité économique principale de la commune.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

UE 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites

- 1.1 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - Habitations
 - Exploitations agricoles et forestières
- 1.2 Les l'installation et le stationnement d'habitations légères de loisirs (caravanes, mobil-homes, camping-car) à usage de résidence principale ou secondaire
- 1.3 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 Les terrains de camping et de caravanes

UE 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol destination et sous destinations soumis à des conditions particulières

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UZ1
- 2.2 Sont autorisées les aménagement dans le volume existants des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du Plan local d'Urbanisme
- 2.3 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.4 **Dans le secteur identifié au plan de zonage concernant le projet de doublement de la RN13:** Seuls les constructions et aménagement qui ne rendent pas plus techniquement difficile la réalisation d'une infrastructure routière à 2x2 voies son autorisées (création de stationnement). Ces constructions ne doivent pas pouvoir augmenter le nombre de logement dans la zone.

Mixité fonctionnelle et socialeUE 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

UE 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiquesVolumétrie et implantation des constructionsUE 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions devront être implantées à 8 m au moins en retrait par rapport à l'alignement (excepté les voies privées de desserte intérieure et les sentes piétonnes), excepté l'aménagement et l'extension de constructions existantes.
- 5.1.2 Les constructions existantes soumises à l'article L 111-6 du code de l'urbanisme pourront uniquement réaliser des extensions qui ne réduisent pas la marge d'isolement entre la voie de circulation et la construction.
- 5.1.3 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite la hauteur autorisée) des constructions existantes
- 5.1.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'une distance égale au moins à 3 m.
- 5.2.2 Cette largeur est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction ne (comportant pas de baies de pièces principales
- 5.2.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative
- 5.2.4 **Pour le secteur UEc** : Les constructions doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'une distance égale au moins à 1,5 fois la hauteur des constructions.

5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.1 Sans objet

UE 6. Emprise au sol.

6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain

UE 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UZ
Au faitage	9m
Dans le secteur UEc : Au faitage	12 m

- 7.2 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreUE 8. Aspect extérieur**Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.5 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.
- 8.6 Sont interdits les déblais et remblais importants.

UE 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 sans objet

UE 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

UE 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.2 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
- 11.3 Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.
- 11.4 Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L113-1

UE 12. Espaces verts et plantations

12.1 Sans objet.

UE 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

Stationnement

UE 14. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

14.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Bureaux	60% de la surface de plancher / 1 place minimum
Industrie	1/ 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle :	1/ 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.
- 14.5 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UE 15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

UE 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

UE 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Aucun aménagement ou construction ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38

Accès au voies ouvertes au public

UE 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 18.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Desserte par les réseaux

UE 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

UE 20. Assainissement

20.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

20.2 Le système d'assainissement doit respecter le schéma directeur d'assainissement de la personne publique compétente.

20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UE 21. Eaux pluviales

21.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

21.2 Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

UE 22. Electricité - Téléphone-Numérique

22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

AU 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AU2

AU 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

2.1 Seules les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, suivantes sont autorisées :

- Habitation
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- La sous destination bureau

2.2 Dans le secteur identifié au plan de zonage concernant le projet de doublement de la RN13 seuls les aménagements et installations nécessaire à la réalisation d'une infrastructure routière à 2x2 voies.

Mixité fonctionnelle et sociale

AU 3 Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

AU 4 Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

AU 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.1 Si les constructions sont édifiées en retrait une clôture devra être édifiée à l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

5.2.1 Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres

5.2.2 Toutefois les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative, cette possibilité est offerte uniquement pour les mitoyenneté par les garages

5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.1 Sans objet

AU 6.Emprise au sol.

6.2 L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas dépasser 50% du terrain

AU 7. Hauteur des constructions

7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	AU
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	4 m
Au faîtage	9 m

7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.

7.3 Les garages en limites séparatives ne doivent pas excéder 4 mètres de haut

7.4 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU 8. Aspect extérieur

Principes généraux

8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- aux sites.
- aux paysages naturels ou urbains.
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.

8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit

8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Adaptation des constructions au terrain naturel

8.5 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.

8.6 Sont interdits les déblais et remblais importants.

Façades

8.7 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.

8.8 Les constructions en ossature ou parements en bois sont autorisées. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

Les toitures

- 8.9 Les toitures peuvent être à deux pentes de 45° minimum pour les constructions à usage d'habitations et 35° pour les autres constructions.
- 8.10 La toitures terrasses sont autorisées
- 8.11 Les seuls matériaux autorisés sont : La tuile, l'ardoise et le chaume, ainsi que les matériaux similaires d'aspect, de teinte et de modules

Les clôtures

- 8.12 Les clôtures en limite avec l'emprise publique devront être constituées d'un mur de pleine maçonnerie de même tonalité que les façades de la constructions principales ou bien constituées d'un soubassement en pierre sur au moins un tiers de la hauteur surmontée d'une haie végétale ou d'un système à claire voie (grillage, grille, ...)
- 8.13 La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres
- 8.14 Les clôtures en limites séparatives peuvent être végétales elles seront alors au moins constituées de plusieurs essences locales (cf annexe) et ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Les annexes

- 8.15 Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux, les toitures à une pente de minimum 35° sont autorisées.
- 8.16 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 15 m² de surface de plancher.

Boites aux lettres – Interphones – Appareils de vidéosurveillance

- 8.17 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans figurant dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

[AU 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural](#)

- 9.1 Sans objet

[AU 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions](#)

Sont recommandés :

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructionsAU 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

11.1 Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation doivent être respectées

AU 12. Espaces verts et plantations

12.1 Un minimum de 20 % de la parcelle doit être traitée en espace vert.

AU 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

StationnementAU 14. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	2 places/logement créé
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher / 1 place minimum

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.

14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.

14.5 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées

14.6 Il est imposé un minimum d'une place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zoneDesserte par les voies publiques ou privéesAU 15. Desserte par les voies publiques

15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

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

- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

AU 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

AU 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Aucun aménagement ou construction ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38

Accès au voies ouvertes au public

AU 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une vole publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 18.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 18.4 Les portails doivent être reculés de l'alignement d'un minimum de 4 m, de façon à créer une place de stationnement de jour
- 18.5 Les accès devront être mutualisé

Desserte par les réseaux

AU19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

AU 20. Assainissement

20.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

20.2 Le système d'assainissement doit respecter le schéma directeur d'assainissement de la personne publique compétente.

20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

AU 21. Eaux pluviales

21.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

21.2 Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

AU 22. Electricité - Téléphone-Numérique

22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

La zone naturelle correspond au secteur à protéger en raison de la valeur écologique et paysagère de ces espaces sur la commune de Chaignes. Ainsi on retrouvera l'ensemble des secteurs boisés qui sont protégés au titre de la protection Espaces Boisés Classés ainsi que les ZNIEFF présentes sur le territoire (mare Letare)..

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

N. 1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2
- 1.2 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.

N. 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol destination et sous destination soumis à des conditions particulières

- 2.1 Dans les zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - «Exploitation forestières »
- 2.3 **Dans le secteur identifié au plan de zonage concernant le projet de doublement de la RN13:** Seuls les constructions et aménagement qui ne rendent pas plus techniquement difficile la réalisation d'une infrastructure routière à 2x2 voies son autorisées.
- 2.4 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 30m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
 - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et socialeN. 3 Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

N. 4.Mixité Sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiquesVolumétrie et implantation des constructionsN. 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur.
- 5.1.2 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.2 Les annexes doivent se situer dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale

N.6.Emprise au sol Pas de prescription.

- 6.1 Pour les constructions à usage autre qu'agricole et forestier, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain

N.7.Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	N
Au faitage pour les constructions forestières	12 m
Au faitage pour les autres constructions	9m

- 7.2 La hauteur au faitage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.

- 7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.8.Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.5 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

N.9.Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Sans objet

N.10.Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 **La préservation de la ressource en eau et de son traitement :**
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

N 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexes)
- 11.2 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
- 11.3 Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.
- 11.4 Il est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l'article L113-1

N 12. Espaces verts et plantations

- 12.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 12.3 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.

N.13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

N.14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement suffisantes pour assurer que le stationnement ne soit pas sur le domaine public
- 14.2 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.3 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

N 15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

N 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

N 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Aucun aménagement ou construction ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38

Accès au voies ouvertes au public

N 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 18.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 18.4 Les portails doivent être reculés de l'alignement d'un minimum de 4 m, de façon à créer une place de stationnement de jour
- 18.5 Les accès devront être mutualisés

Desserte par les réseaux

N 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

N 20. Assainissement

20.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

20.2 Le système d'assainissement doit respecter le schéma directeur d'assainissement de la personne publique compétente.

20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

N 21. Eaux pluviales

21.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

21.2 Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

N 22. Electricité - Téléphone-Numérique

22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles. Elle comporte des bâtiments qui peuvent changer de destination.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

A 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination interdits

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2
- 1.2 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.

A 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destination soumis à des conditions particulières

- 2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - "Exploitation agricoles et forestières"
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve, de justifier du besoin d'une présence permanente et rapproché pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance sauf impossibilité avérée.
- 2.3 L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques
- 2.4 Les constructions, installations et aménagement ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaire à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production.
- 2.5 Le changement de destination pour des activités non liées à l'agriculture, de bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les nouvelles destinations autorisées sont :
 - Habitation
 - La sous destination Bureaux
 - La sous destination Hébergement hôtelier
- 2.6 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 30m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m

mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

- 2.7 Dans le secteur identifié au plan de zonage concernant le projet de doublement de la RN13 seuls les aménagements et installations nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière à 2x2 voies.
- 2.8 **Dans le secteur identifié au plan de zonage concernant le projet de doublement de la RN13:** Seuls les constructions et aménagement qui ne rendent pas plus techniquement difficile la réalisation d'une infrastructure routière à 2x2 voies sont autorisées.

Mixité fonctionnelle et sociale

A 3. Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

A 4. Mixité sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

A 5 Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 50 mètres de l'alignement actuel ou futur de la RN13
- 5.1.2 Les constructions à usage d'habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des autres voies
- 5.1.3 Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance au moins égale à 2 fois la hauteur du bâtiment de l'alignement actuel ou futur.
- 5.1.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Pour les extensions des constructions à usage d'habitations le retrait doit être au moins égale à 3 mètres
- 5.2.2 Les constructions à usage agricole doivent être implantées en retrait des limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment.
- 5.2.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 6 mètres
- 5.3.2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricoles .

A 6. Emprise au sol Pas de prescription.

- 6.1 Sans objet pour les constructions à usage agricole.
- 6.2 Pour les extensions ou annexes des constructions à usage d'habitations l'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la parcelle

A 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	A
Au faîtage pour les habitations	9

- 7.2 La hauteur au faîtage des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 m.
- 7.3 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 8. Aspect extérieur

Principes généraux

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - aux sites.
 - aux paysages naturels ou urbains.
 - ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit

Pour les constructions agricoles

- 8.4 Les bardages seront en bois ou en tôle
- 8.5 La couleur des matériaux doit être choisie dans une gamme de couleurs sombres (gris vert, brun, anthracite, bois naturel...). Les teintes claires sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé. La pente des toitures sera comprise entre 15° et 30° Pour les toitures, il est recommandé d'utiliser des tons gris anthracite, ton ardoise.

8.6 Pour les Réhabilitation, extensions et aménagements des constructions existantes

- 8.7 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes, les extensions devront être en harmonie avec la construction existante.
- 8.8 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et si il est en harmonie avec la construction existante

Pour les annexes

- 8.9 Les volumes annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et toitures que les volumes principaux.

A 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 Sans objet

A 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

A 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes)
- 11.3 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
- 11.4 Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.

A 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme: Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements
- 12.2 Pour les constructions de plus de 13 mètres de hauteur au faitage (ouvrages techniques compris), un traitement paysager est à réaliser.

A 13. Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

Stationnement

A 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements individuels	2 places/logement créé
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau généré calculé selon les normes ci-dessus.
- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article 14 s'appliquent.
- 14.5 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 14.6 La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées sur ces surfaces imperméabilisées

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

A 15. Desserte par les voies publiques

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

A 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

A 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Aucun aménagement ou construction ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38

Accès au voies ouvertes au public

A 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 18.2 Toute construction ou installation doit être desservie par une vole publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 18.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 18.4 Les portails doivent être reculés de l'alignement d'un minimum de 4 m, de façon à créer une place de stationnement de jour
- 18.5 Les accès devront être mutualisé

Desserte par les réseaux

A 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

A 20. Assainissement

20.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.

20.2 Le système d'assainissement doit respecter le schéma directeur d'assainissement de la personne publique compétente.

20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

A 21. Eaux pluviales

21.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

21.2 Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent privilégier l'infiltration sur l'unité foncière en respectant les modalités prescrites par le zonage d'assainissement des eaux pluviales en vigueur. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

A 22. Electricité - Téléphone-Numérique

22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme .

Emplacement Réservés :

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La commune de Chaignes a délimité l'emplacement réservé suivant.

<u>Emplacements réservés destinés à des installations d'intérêt général</u>				
Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie	Référence cadastral
ER_1	Réhabilitation du patrimoine bâti	Commune de Chaignes	2 800m ²	Y0213

Annexes :Liste des essences locales

ESSENCES D'ARBRES DE HAUT JET	
Nom commun, nom latin	Hauteur (m)
Alisier torminal - <i>Sorbus torminalis</i>	15
Aulne à feuille en coeur - <i>Alnus cordata</i>	10-15
Aulne glutineux - <i>Alnus glutinosa</i>	15-20
Bouleau pubescent - <i>Betula pubescens</i>	15-20
Bouleau verruqueux - <i>Betula verrucosa</i>	25
Charme commun - <i>Carpinus betulus</i>	20-25
Châtaignier - <i>Castanea sativa</i>	25-35
Chêne pédonculé - <i>Quercus robur</i>	25-35
Chêne sessile - <i>Quercus petraea</i>	20-40
Erable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i>	20-30
Frêne commun - <i>Fraxinus excelsior</i>	20-30
Hêtre commun - <i>Fagus sylvatica</i>	30-40
If - <i>Taxus baccata</i>	15-25
Merisier - <i>Prunus avium</i>	15-25
Saule blanc - <i>Salix alba</i>	20-25
Tilleul à petites feuilles - <i>Tilia cordata</i>	20-30
ESSENCES D'ARBRES DE TAILLE INTERMEDIAIRE	
Nom commun, nom latin	Hauteur (m)
Cormier - <i>Sorbus domestica</i>	10-12
Erable champêtre - <i>Acer campestre</i>	10-15
Cerisier à grappes - <i>Prunus padus</i>	8-10
Cerisier Sainte Lucie - <i>Prunus mahaleb</i>	8-10
Poirier sauvage - <i>Pyrus pyraster</i>	10-15
Pommier sauvage - <i>Malus sylvestris</i>	10-20

ESSENCES D'ARBUSTES BUISSONNANTS	
Nom commun, nom latin	Hauteur (m)
Amélanchier vulgaire - <i>Amelanchier ovalis</i>	2-3
Bourdaine – <i>Rhamnus frangula</i>	2-3
Buis commun - <i>Buxus sempervirens</i>	2-5
Cornouiller mâle - <i>Cornus mas</i>	2-6
Cornouiller sanguin - <i>Cornus sanguinea</i>	2-4
Coudrier (noisetier) - <i>Corylus avellana</i>	3-8
Fusain d'Europe - <i>Euonymus europaeus</i>	2-6
Houx commun - <i>Ilex aquifolium</i>	2-10
Néflier commun- <i>Mespilus germanica</i>	4-6
Nerprun purgatif - <i>Rhamnus catharticus</i>	3-8
Prunellier - <i>Prunus spinosa</i>	4-5
Prunier myrobolan - <i>Prunus ceracifera</i>	5-15
Saule cendré – <i>Salix cinerea</i>	4-6
Saule des vanniers - <i>Salix viminalis</i>	3-6
Saule marsault – <i>Salix caprea</i>	5-10
Sureau noir – <i>Sambucus nigra</i>	3-5
Viorne lantane - <i>Viburnum lantana</i>	1-3
Viorne obier - <i>Viburnum opulus</i>	2-4