

COMMUNE DE SAINT-ELIER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CONCHES
DÉPARTEMENT DE L'EURE

Plan local d'urbanisme

Pièce n°5

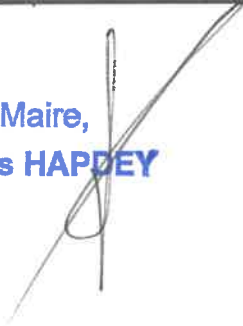
Règlement



Projet arrêté le : 8 juillet 2013

PLU approuvé le : 17 MARS 2014

MODIFICATIONS du : 27 MARS 2019

Cachet de la mairie	Signature
	 Le Maire, Jacques HAPDEY

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones définies au PLU	10
Titre 3 : Dispositions spécifiques pour chaque zone définie au PLU	19
Chapitre 1 : Zone UA	20
Chapitre 2 : Zone UB	25
Chapitre 3 : Zone 2AU	30
Chapitre 4 : Zone A	32
Chapitre 5 : Zone N	35
Titre 4 : Liste des essences locales	39
1. Espèces champêtres adaptées à la zone climatique 2	39
2. La haie champêtre et ses essences	44
Titre 5 : Liste des emplacements réservés	46
Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.....	46
Localisation (extrait du PLAN DE ZONAGE, pièce n°4 du dossier) :	47
Titre 6 : Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et L151-23 du code de l'urbanisme	49
1. Patrimoine bâti	49
2. Mares	49
3. Etangs dans le fond de vallée du Rouloir	50
4. Patrimoine végétal : les haies existantes	50
5. Patrimoine végétal: les arbres isolés	50
6. Les espaces enherbés et/ou plantés à préserver	50

Titre 1 : Dispositions générales

1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

2. Articulation du règlement du PLU avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou l'utilisation des sols

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières relevant de législations spécifiques. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

2-1. Dispositions impératives des règles générales d'urbanisme : articles dits « d'ordre public » du code de l'urbanisme

Au titre de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les articles suivants demeurent applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme :

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R111-2 : « 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. »

Article R111-4 : « 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. »

Article R111-15 : « 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. »

Aspect des constructions

Article R111-21 : « 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. »

2-2. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété. Régies par des législations particulières et résultant de décrets ou d'arrêtés préfectoraux, elles s'imposent aux documents d'urbanisme (article L126-1 du code de l'urbanisme).

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU. Les règles de chaque zone du PLU peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

2-3. Raccordement des constructions aux réseaux

Outre les règles édictées dans le règlement du PLU, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le code civil, le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation, le code général des collectivités territoriales ;
- Au règlement sanitaire départemental ;

- Aux règlements du service public d'assainissement collectif, du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe, et du service public de l'eau ;
- Aux dispositions de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

2-4. Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

En application des articles L111-6-2 et R111-50 du code de l'urbanisme, et hors secteurs protégés, des dérogations au règlement du PLU sont permises dans le cadre de constructions. Ces possibilités dérogatoires concernent notamment la réalisation d'isolation thermique sur bâtiments existants, la construction de type « BBC » (bâtiment basse consommation) ou encore les toitures plates végétalisées.

2-5. Commerce et stationnement

Des dispositions spécifiques posées à l'article L111-6-1 du code de l'urbanisme encadrent certains commerces et activités de spectacle.

2-6. Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et stationnement

L'article L123-1-13 du code de l'urbanisme pris en application de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (« loi ENL ») dispose qu'il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

3. Division du territoire en zones de réglementation, plan de zonage

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et naturelles et forestières :

1 - Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du code de l'urbanisme).

2 - Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation (R151-20 du code de l'urbanisme).

3 - Les zones agricoles (zones A) correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du code de l'urbanisme).

4 - Les zones naturelles et forestières (zones N) correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels (R1251-24 du code de l'urbanisme).
Ces différentes zones figurent au plan graphique de zonage, dit « plan de zonage ».

4. Autres dispositions impératives du règlement et figurant au plan de zonage

Les documents graphiques font apparaître :

1 - Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme :
Ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

2 - Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou soumises à un risque d'inondation :
Elles sont figurées au plan de zonage par une trame spécifique.

3 - Les emplacements réservés pris en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
Ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

4 - Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
Ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

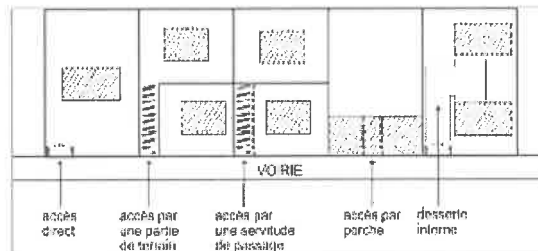
5. Lexique

Accès

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant le terrain d'assiette du projet à la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

Selon les cas, il correspond à :

- un linéaire de façade du terrain (exemples : portail, porte de garage) ;
- un linéaire de la construction (exemple : porche) ;
- l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale (exemples : servitude de passage, bande de terrain).



Adaptations mineures

Le présent règlement peut faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme) : les assouplissements consentis doivent être faibles au regard de la norme.

Affouillement du sol

L'affouillement du sol désigne une extraction de terre ou une modification du nivellement existant du sol. A moins qu'il soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, il est soumis à autorisation si sa profondeur excède deux mètres et s'il porte sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés (100 m²).

Aire de stationnement

La destination « aire de stationnement » recouvre les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ne relevant pas du régime des installations classées. Une aire de stationnement est soumise à autorisation dès lors qu'elle contient au moins 10 unités. Exemples : parc de stationnement privé ou public, dépôt de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité de garage en vue de leur vente ou réparation...

Alignement

L'alignement désigne la limite commune entre un fond privé et une voie de circulation, que cette voie soit publique, privée, aménagée en impasse ou encore uniquement piétonne.

Annexe

Se définit comme annexe à une construction ou installation principale tout bâtiment distinct de celle-ci par son volume, affecté à un usage secondaire et complémentaire et édifié à rez-de-chaussée.

- Exemples : garage individuel, auvent, abri de jardin, charreterie, petite construction destinée à masquer une citerne de récupération des eaux pluviales...

Dans le cas d'annexe accolée ou disposant d'un accès direct au bâtiment principal ou relié à ce dernier par un simple auvent ou un porche, on parle d'annexe accolée.

Acrotère (« mur d'acrotère », « acrotère de terrasse »)

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Balcon

Plate-forme accessible, fermée (par une balustrade, un garde-corps...) et formant saillie sur la façade. A la différence d'une terrasse ou d'un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bardage

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises...)
Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en aluminium ou en tôle d'acier laqué.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

Ce rapport exprime le nombre de m2 de surface de plancher susceptibles d'être construits par m2 au Sol : il fixe ainsi une densité maximale de construction.

Desserte d'un terrain

Cette desserte s'apprécie autant par son accessibilité à une voie que par son équipement par les réseaux (eau potable, électricité...).

Débord de toiture

Le débord de toiture correspond à la partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).
Exprimée en pourcentage, elle correspond au rapport entre la projection verticale du volume de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.
En cas de servitude d'alignement ou d'un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

Emprise de la voirie : Voir « Voies et emprises publiques »

Emprise publique :

L'exhaussement du sol désigne un remblaiement de terrain. A moins qu'il soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, il est soumis à autorisation si sa profondeur excède deux mètres et s'il porte sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés (100 m²).

Existant (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
On distingue extension et annexe (voir . annexe).

Faîtage

Le faîtage correspond à la jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés selon des pentes opposées.
Dans le présent règlement, le « faîtage principal » correspond à la ligne la plus élevée d'une toiture.

Faux pan de bois

L'expression renvoie à des pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois. Exemple : ciment d'imitation du bois, décor peint.

Habitat individuel – Habitat collectif

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne disposant que d'une entrée particulière. Le « collectif » est défini par opposition à l'individuel.

Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point le plus haut de la construction (mesuré soit à l'égout du toit, soit au faîtage, soit à l'attique) et le niveau du sol avant travaux (« terrain Naturel » ou « sol naturel »), exception faite des acrotères et des éléments de faible emprise (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, tours de refroidissement, machineries d'ascenseurs, ...).

Limites séparatives du terrain

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Limites séparatives latérales du terrain

Limites d'unité foncière terrain qui aboutissent aux voies.

Limites séparatives de fond de terrain (limites séparatives de fond)

Autres limites d'unité foncière (limites n'ayant aucun contact avec une voie)

Linéaire de façade

Le linéaire de façade correspond à la longueur de façade sans développement des retraits et saillies.

En cas de terrain en l'angle, le linéaire de façade correspond à l'addition des différents linéaires de façades sur voies et emprises publiques (rue, espace vert public, sente piétonne...).

Marge de recul (ou « recul »)

La marge de recul correspond au retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur est comptée soit à partir de l'alignement actuel, soit à partir de l'alignement futur en cas d'élargissement de la voie prévu.

Marge de retrait (ou « retrait »)

La marge de retrait correspond au retrait imposé à une construction à édifier et la limite séparative. Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, le retrait est calculé en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Modénature

Proportions et dispositions des moulures et éléments d'ornement caractérisant une façade.

Mur aveugle

Mur sans ouverture. Exception faite pour les façades des équipements publics et/ou d'intérêt collectif comportant des issues de secours. Celles-ci peuvent être considérées comme des murs aveugles.

Mur pignon (ou « pignon »)

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

Ouvrage technique

Un ouvrage technique est un élément technique nécessaire au fonctionnement d'un bâtiment. Exemples : souche de cheminée, gaine de ventilation, sortie d'escalier, élément technique de communication, machinerie d'ascenseur...

Réhabilitation

Travaux de confortation, d'amélioration générale ou de mise en conformité n'entraînant pas de changement de destination.

Saillie

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

Secteur

Un secteur désigne une partie d'une zone dans lequel s'applique, outre le corps de règles valables pour la zone, certaines règles particulières. Ses limites peuvent ne pas correspondre à des limites parcellaires.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

La surface de plancher a remplacé la SHON et la SHOB depuis le 1er mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

3. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
4. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
5. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
6. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
7. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain (ou « propriété », ou « unité foncière »)

Bien foncier constitué d'un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires. Il est dénommé « terrain » ou « propriété » ou encore « unité foncière ». Les dispositions du présent règlement s'appliquent au « terrain » et non à la parcelle.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

Toiture-terrasse (ou « toit terrasse »)

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher, qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toitures terrasses dans le présent règlement.

Unité foncière :

Voir « Terrain »

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA). Ses limites peuvent ne pas correspondre à des limites parcellaires.

Titre 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones définies au PLU

Article 0 : Dispositions générales

0-1 Article R. 151-21-alinéa 3 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article R. 151-21-alinéa 3 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables.

0-2 Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions

En application de L'article L152-5 du code de l'urbanisme, et hors secteurs protégés, des dérogations au règlement du PLU sont permises dans le cadre de constructions.

Ces possibilités dérogatoires concernent notamment la réalisation d'isolation thermique sur bâtiments existants, la construction de type « BBC » (bâtiment basse consommation) ou encore les toitures plates végétalisées.

0-3 Recommandations environnementales

Il est conseillé de mettre en œuvre tous moyens, mesures et techniques tendant à prendre en considération et favoriser la Haute Qualité Environnementale à l'occasion de toute construction nouvelle ou travaux d'extension de constructions existantes.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

→ Dispositions particulières en vue de la lutte contre le ruissellement :

- La suppression de tout élément naturel régulateur du ruissellement des eaux pluviales tels que haies, remblais, fossé ou talus est interdite.
- La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière est interdite.

→ Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage au titre de l'application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Le comblement des mares, étangs et autres retenues d'eau identifiées au plan de zonage est interdit. Elles doivent en outre faire l'objet d'un entretien régulier.

→ Dispositions particulières liées à la prévention et à la lutte contre la pollution des sols :

- Sont interdits les décharges et dépôts sauvages de déchets, tels que matériaux, combustibles solides, ferrailles, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, matériaux de démolition...

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ Dispositions liées à l'installation et au fonctionnement des différents réseaux :

- Les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires à l'installation et au fonctionnement des différents réseaux (voirie, eau potable, assainissement, électricité, traitement des eaux pluviales, traitement des déchets, télécommunications...), ainsi que leurs extensions, sont autorisés, sous réserve de s'intégrer dans le paysage et d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone. Dans chaque zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

→ Dispositions liées à la présence de risques et nuisances :

RISQUE CAVITES SOUTERRAINES

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérées au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension mesurée et les annexes. Elle s'applique en revanche

aux projets de reconstruction après sinistre.

- Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

RISQUE INONDATION

- En application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, dans les secteurs identifiés au plan de zonage par une trame comme étant concernés par un risque d'inondation, le projet pourra être refusé ou subordonné à des conditions spéciales afin de ne pas empêcher l'écoulement des eaux et mettre les constructions hors d'atteinte des eaux.

NUISANCES SONORES

- Dans le couloir de nuisances sonores, les constructions devront présenter des conditions d'isolation phonique conformes à la législation en vigueur.

→ Exhaussements et affouillements :

- Les exhaussements et affouillements sont autorisés, sous réserve d'être justifiés :
 - Par une construction ou un aménagement admis ;
 - Par des nécessités de régulation des eaux pluviales. Selon la dimension de l'ouvrage, il pourra être exigé la réalisation complémentaire d'un aménagement paysager.
 - Par des recherches archéologiques ;
 - Par la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci.

→ Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage et visés par le Titre 6 du présent règlement, au titre de l'application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'abattage d'un élément de patrimoine végétal identifié au plan de zonage est soumis à autorisation. Il pourra être autorisé sous réserve d'une justification recevable (problème phytosanitaire, enjeu de sécurité publique...).

→ Dispositions particulières applicables aux éléments repérés au plan de zonage et visés par le Titre 6 du présent règlement au titre de l'application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Le bâti identifié au plan de zonage est soumis au permis de démolir. La démolition pourra toutefois être autorisée sous réserve de justification recevable (sécurité publique, salubrité des locaux, mise en valeur du terrain...).

→ Dispositions particulières liées à la prévention et à la lutte contre la pollution des sols

- En cas de pollution des sols présumée ou avérée, le projet pourra être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement.

→ Servitudes d'urbanisme :

- Dans le cas où un terrain est concerné par une servitude d'urbanisme instituée en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, il y a lieu de se reporter au Titre 5 du présent règlement.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées : caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, publique ou privée, doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée aux usages qu'elle doit supporter et aux opérations qu'elle doit desservir (trac », dimension, profil, traitement...)
- Assurer la sécurité des usagers ;
- être aménagée de façon à permettre une circulation aisée et sécurisée des usagers non motorisés (piétons, cyclistes, handicapés...)

- Son débouché doit être conçu de manière à garantir la sécurité des usagers de la route, notamment la visibilité ;
- Garantir l'approche, la circulation, les manœuvres et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de protection civile, ainsi que des véhicules et du matériel de ramassage des ordures ménagères ;
- Présenter une largeur minimale de 5 mètres pour une voie à double sens. Cette largeur pourra être inférieure dans le cas d'une voie à sens unique ;
- Sa composition (tracé, dimension, profil, traitement,...) doivent être définis au regard de la composition de la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du secteur ;
- Recueillir l'accord du (des) gestionnaire(s) de la (des) voie(s) à laquelle elle se raccorde ;
- être compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Les voies en impasse ne sont admises qu'en l'absence d'autre solution. Dans ce cas, elles doivent être aménagées de façon à ce qu'elles permettent les manœuvres, le retournement et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de protection civile, ainsi que des véhicules et du matériel de ramassage des ordures m.nag.res. En cas de réalisation d'une placette de retournement, celle-ci correspondra au minimum à un cercle de 16 mètres de diamètre.

3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Généralités

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application des articles 682 et 685 du code civil.
- Tout accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Sécurité

- Tout accès doit permettre la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers du réseau viaire environnant. Cette sécurité et appréciée compte tenu, notamment, de la position et de la configuration de l'accès, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie de desserte. Elle est également appréciée au vu du réseau viaire environnant : (présence de carrefours insuffisamment sécurisés, virages sinueux, autres endroits où la visibilité est mauvaise...). Cette appréciation pourra se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies, ou par l'exigence de conditions spécifiques permettant de garantir la sécurité (exemples : aménagement de sécurité, distance minimale entre deux accès, réalisation d'accès regroupés,...).
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé hors agglomération sur les RD31, RD60, RD61 et RD167.

3. Nombre et largeur des accès

- Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux usages qu'elle doit supporter et aux opérations qu'elle doit desservir (trac., dimension, profil, traitement...).
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, et sur demande justifiée, un second accès pourra être autorisé.
- En outre, tout accès doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

4. Portail

En cas de pose d'un portail, il sera exigé en retrait suffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement des véhicules en dehors des voies, sans gêne pour les usagers non motorisés et les personnes handicapées.

- Pour les constructions à destination d'habitation, ce retrait ne sera pas inférieur à 5 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie.
- Pour toute autre destination, notamment supposant la fréquentation ou l'utilisation de véhicules et engins lourds, un retrait supérieur pourra être imposé.
- Dans tous les cas, la pose du portail sera faite selon un angle de clôture suffisant pour assurer de bonnes conditions de sécurité et de visibilité.

5. Bande d'accès et servitude de passage

- Toute nouvelle bande d'accès ou servitude de passage doit être adaptée aux usages qu'elle doit supporter et aux opérations qu'elle doit desservir.
- Conformément à la réglementation en vigueur, elle doit en outre présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec à ce titre, et notamment, une largeur qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2 Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement est autorisé sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

4-3 Assainissement – eaux pluviales

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

Les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc...) respecteront les prescriptions suivantes :

1/ La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières :

- Infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
- Stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.

2/ Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont les suivants :

- Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
- Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable ;
- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha ;
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1.0	0.3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :

- en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
- en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en oeuvre sont appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet.

4-4 Réseaux divers

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphone, câble...) doivent être enfouis, dans la mesure du possible.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas règlementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article est règlementé dans chaque zone.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article est règlementé dans chaque zone.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est règlementé dans chaque zone.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article est règlementé dans chaque zone.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Cet article est règlementé dans chaque zone.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11-1 Principes généraux

- Les constructions de toute nature ainsi que les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas nuire à l'harmonie des perceptions visuelles et à l'hygiène.
- Un projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, il 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.
- Tout projet respectera un principe d'harmonie générale. Ce principe s'entend à plusieurs échelles :
 - Le caractère régional et l'insertion dans le site et le paysage : Tout projet présentera un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage. Toute style architectural « pastiche » ou étranger à la région est interdit.
 - Le secteur, la rue, le quartier : Tout projet démontrera sa capacité à s'intégrer dans l'ordonnance architecturale des constructions voisines. En outre, pour toute construction ou partie de construction située à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être exigé la recherche d'un traitement architectural compatible avec cette position urbaine spécifique. Il en va de même pour toute construction implantée en limite de zone afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
 - Le terrain d'assiette du projet : Les constructions établies sur une même unité foncière présenteront une unité d'ensemble harmonieuse (volumétrie, choix des matériaux et coloris...).
 - La construction elle-même : Toute construction présentera une unité d'aspect, notamment dans ses volumes et percements, basée sur des principes de simplicité et d'équilibre d'ensemble.
- L'ensemble des principes ci-avant énoncés ne fait pas obstacle à des parti-pris architecturaux contemporains, sous réserve d'être dûment justifiés, notamment au regard de choix relevant de performances environnementales.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure.

11-2 Toiture

→Principe de simplicité :

Les toitures présenteront une simplicité de volume et une unité de conception.

→Constructions à usage d'habitation

Pente minimale en cas de toiture à 2 versants principaux :

- La pente minimale de la construction principale sera de 35°.
- La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales, sauf justification liée à la performance énergétique.
- Les annexes pourront être monopentes si elles sont accolées à la construction principale. Dans le cas contraire, elles présenteront une pente en harmonie avec la construction principale.

Sont autorisés pour la construction principale :

- Les tuiles vieilles de ton uni, l'ardoise, le chaume (tuiles noires interdites). Les matériaux similaires d'aspect et forme sont également autorisés.
- Les toitures végétalisées.
- Le zinc et le bardage sont autorisés sous réserve d'un parti pris architectural argumenté.

Sont autorisés pour les annexes des constructions à usage d'habitation :

- Les matériaux seront de même nature que celui du bâtiment principal ou, à défaut, en harmonie avec les toitures des constructions avoisinantes.
- D'autres matériaux peuvent être admis, sous réserve de correspondre à l'usage de la construction (exemple : abri de jardin en bois).

Les vérandas :

- Par leur aspect, le ou les matériau(x) employés sera (seront) en harmonie avec le bâtiment auquel la véranda s'accolle.

Matériaux ou techniques innovantes :

- Les dispositions précédentes ne font pas obstacle à l'emploi de matériaux innovants lorsque le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété énergétique.

Aménagement, rénovation, extension de constructions existantes ne respectant pas ces règles :

- Dans ce cas, il pourra être autorisé de s'adapter aux pentes et matériaux de toiture existants.

→Autres constructions

- Par leur aspect et volume, les toitures des autres constructions garantiront une bonne insertion du projet dans le site et le paysage, en présentant une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage.

→Panneaux solaires :

Ils doivent être Intégrés au volume de la toiture ou cachés par les acrotères en cas de toiture terrasse.

11.3 Ouvertures en façade et toiture

- Les ouvertures présenteront une unité de percement, ainsi qu'une harmonie de rythme et de proportion.
- Les lucarnes à jouées courbes ne sont autorisées que sur toit de chaume.
- Les châssis de toit seront posés parallèlement à la ligne principale de faîtage.
- Les balcons et autres saillies trop importantes peuvent être interdits en cas d'implantation à l'alignement.
- Pour les nouvelles constructions, les volets roulants seront intégrés dans la façade et ne produiront pas de saillie.

11.4 Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

- Le traitement des façades et pignons sera compatible avec la nature du matériau. Si le matériau est destiné à être recouvert, pourront être employés : soit un matériau de type bois, soit en parement ou enduit teinté dans la masse ou peint. En cas d'enduit, celui-ci sera en mortier lisse et réalisé à partir de couleurs naturelles.
- Cette disposition ne fait pas obstacle à l'emploi de techniques innovantes le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété énergétique.
- Un soin particulier sera apporté aux encadrements des ouvertures en façade ou pignon (portes, fenêtres...) et des lucarnes : leur traitement sera en harmonie avec le traitement des façades et pignons. A défaut de bordure saillante, moulure peinte ou sculptée, les encadrements d'ouvertures en façade ou pignon pourront être soulignés par une couleur en harmonie avec celle du mur où elles s'inscrivent.
- Couleurs :
 - La couleur des façades et pignons se rapprochera des couleurs naturelles locales (ocre jaune, brique, brun, vert for.t...), et privilégiera les tons pastels. Le blanc, le noir et les couleurs criardes sont interdits.
 - La couleur des menuiseries peintes sera harmonie avec la couleur des façades et pignons. Il en sera de même lorsque les matériaux des encadrements d'ouvertures en façade (portes, fenêtres...) et des lucarnes sont destinés à être peints.
 - La couleur des bâtiments agricoles réalisés en bardage se rapprochera des couleurs naturelles locales (ocre jaune, brique, brun, vert for.t...), et privilégiera les tons pastels. Le blanc, le noir et les couleurs criardes sont interdits.

11.5 Clôtures

→ Principe de préservation du patrimoine bâti et végétal

- Quand ils sont composés de matériaux traditionnels (bauge, silex, brique...) et en bon état, les murs et murets de clôture existants doivent être conservés ou restaurés à l'identique autant que possible.
- Quand elles sont en bon état phytosanitaire et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, les clôtures végétales composées d'essences locales doivent également être conservées dans la mesure du possible.

→ Principe de simplicité et d'harmonie

- La conception des clôtures et de leurs ouvrages d'accompagnement (piliers, portails, portillons, portes...) doit être guidée par la simplicité, l'insertion dans l'environnement paysager et, le cas échéant, l'harmonie avec la construction principale ou les clôtures voisines.
- Autant que possible, on privilégiera le bois et la ferronnerie pour la réalisation des ouvrages d'accompagnement.
- Sont interdits les éléments, matériaux ou dispositifs hétéroclites, comme des brise-vues de type haies artificielles, bâches plastiques, canisses...

→ Conception des nouvelles clôtures

- Les clôtures seront connues de façon à s'harmoniser avec les constructions de la propriété et dans le voisinage immédiat.
- La hauteur de toute clôture est limitée à 1.80 m.
- Les plaques de béton aveugles sont interdites.
- Il est rappelé que les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou parement sur leur face extérieure.
- Autant que possible, les poteaux béton sont à proscrire.
- Les ouvrages d'accompagnement ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur de la clôture. Toutefois, leur hauteur doit rester raisonnable au regard de leur environnement immédiat.
- Les clôtures nouvelles sur voies et sur places ouvertes au public seront composées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 m maxi, et surmonté d'un dispositif à clairevoie (sauf panneaux de béton évidés) ou d'une clôture végétale composée d'essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement) doublée ou non d'un grillage.
- Soit d'une clôture végétale composée d'essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement) doublée ou non d'un grillage.
- Les nouvelles clôtures sur limite séparative seront composées d'une clôture végétale composée d'essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement) doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement (soubassement d'une hauteur maximale de 0.80 m).

11.6 Divers

- A moins de contraintes techniques spécifiques, tout élément de superstructure (souches de cheminées, dispositifs énergies renouvelables...), doit s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant. Il en va de même pour les antennes et paraboles.
- A défaut d'être enterrées, les citernes à gaz et installations similaires doivent bénéficier d'un accompagnement paysager limitant leur impact paysager, notamment si elles sont visibles depuis l'espace public.
- Les locaux annexes et équipements techniques doivent être intégrés dans le volume des constructions ou des clôtures.
- En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Toutefois, la réalisation de garage en sous-sol est fortement déconseillée.

11.7 Périmètre de protection des Sites et Monuments naturels inscrits

- Il est rappelé que tout projet situé dans le périmètre lié à la servitude d'utilité publique AC2 est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.8 Bâtiments identifiés au plan au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

→ Principe de demande d'autorisation :

- Toute modification portant sur élément identifié doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

→ Principe de continuité avec de l'existant :

- L'extension et l'aménagement des constructions sont admis dans le respect du style architectural existant.

→ Principe de préservation de l'identité des bâtiments :

- Toute intervention devra respecter les principes suivants :
 - Respect des matériaux traditionnels, de la composition initiale de la façade, de l'organisation de ses ouvertures et de son équilibre colorimétrique ;
 - Autant que possible, les matériaux traditionnels de revêtement de façade doivent être restaurés ou restitués. Certains enduits pourront être interdits en fonction de l'architecture et des matériaux de l'édifice ; notamment quand il s'agit de matériaux traditionnels n'ayant pas vocation à être enduits.

Article 12 : Stationnement

12-1 Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, transformations, changements d'affectation des locaux ou réhabilitation, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les règles sont définies au paragraphe 12-2.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

12-2 Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 60 m² ;
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 60 m² et 80 m²;
- Au-delà de 80 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement.

En cas de division, il sera exigé un nombre de places compatible avec les dispositions précédentes. Il en sera de même en cas d'extension des constructions existantes.

Pour les autres constructions :

- Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.
- Cette disposition s'applique en cas d'extension.
- Une note exprimant ces besoins sera jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dispositions générales :

Espaces libres de toute construction, accès, circulation et stationnement.

- Ces espaces doivent faire l'objet d'un entretien régulier.
- En sus des plantations exigées pour tout projet, la réalisation de petits massifs ornementaux est possible, sous réserve d'une composition excluant toute essence inadaptée ou interdite citée dans le Titre 4 du présent règlement.

Aires de stationnement

- Toute aire de stationnement en surface présentant au moins 4 emplacements devra faire l'objet d'une composition paysagère. Les éventuelles plantations devront être choisies dans la liste des essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement.

Dépôts de matériel à l'air libre

- Quand ils sont autorisés, les dépôts à l'air libre doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager garantissant leur intégration paysagère depuis l'espace public. Les essences seront choisies dans la liste des essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement.
- Tout individu du monde végétal abattu repéré doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Éléments préservés ou à créer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

- Dans les espaces repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces.
- Tout individu du monde végétal abattu repéré doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Dans les bandes à paysager et planter indiquées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les essences seront choisies dans la liste du Titre 4 du présent règlement. La hauteur des sujets plantés garantira l'insertion paysagère des futures constructions.
- Les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Titre 3 : Dispositions spécifiques pour chaque

zone définie au PLU

Chapitre 1 : Zone UA

Zone UA : Zone urbaine mixte du bourg :

- Secteur UAA : Le centre bourg – mixte à dominante résidentielle
- Secteur UAB : Les extensions du centre bourg – à dominante d'habitat

Article UA-UA

Rappel : Les articles du Titre 2 du présent règlement sont également applicables à la zone UA.

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

→ Dispositions d'ensemble :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec le caractère et la vocation de la zone. Sont ainsi notamment interdits :

- ⇒ Les constructions, aménagements, installations et ouvrages à destination d'activité industrielle.
- ⇒ Les constructions, aménagements, installations et ouvrages à destination d'activité agricole.
- ⇒ Les constructions, aménagements, installations et ouvrages destinés à une activité d'entreposage autres que ceux visés à l'article UA2.
- ⇒ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ⇒ Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, dès lors qu'ils sont en plein air, non clos et non couverts.
- ⇒ Les accueils temporaires et de loisirs.

→ Voir également Titre 2, article 1.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ Dispositions d'ensemble :

Sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- ⇒ Les constructions, installations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier, ainsi que leurs extensions et annexes, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Que l'activité soit et demeure compatible avec le caractère et la vocation de la zone et la typologie de la commune.
 - Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
 - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec les espaces environnants.
- ⇒ Les locaux d'entreposage, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Etre directement liés à une destination autorisée dans la zone et en constituer une annexe ;
 - Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
 - Se situer soit sur l'unité foncière de la destination de rattachement soit sur un terrain contigu ;
 - D'une surface de plancher maximale de 300 m².
 - Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux locaux d'entreposage en lien avec une destination d'équipement ou de service d'intérêt collectif.

- ⇒ Le changement de destination et l'aménagement dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une destination autorisée dans la zone.
- ⇒ Les aires permanentes de stationnement, sous réserve d'être ouvertes au public (exemples : parc de stationnement, parking public).
- ⇒ Les dépôts de véhicules, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- Présenter un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone ;
 - Ne pas entraver la circulation (piétons et véhicules) et ne pas présenter de gêne pour la sécurité.
 - Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
 - Respecter les conditions posées à l'article UA13.
- ⇒ Les dépôts et aires de stockage à l'air libre, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- Présenter un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone ;
 - Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
 - Respecter les conditions posées à l'article UA13.
- ⇒ Les aires de jeux et de sport, sous réserve d'être ouvertes au public.
- ⇒ La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve d'une destination autorisée dans la zone.
- Dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement :
- ⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- Etre conformes à la législation en vigueur les concernant ;
 - Etre en lien avec une activité autorisée dans la zone ;
 - Etre compatibles avec le caractère et la vocation de la zone, c'est-à-dire ne présentent pas de dangers, pollutions et/ou nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement (circulation, nuisances olfactives, nuisances sonores, risque d'explosion...) et que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.
 - Dont l'exploitation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne locale.
- Exemples d'installations classées autorisées dans la zone : boulangeries pharmacies, blanchisseries,...
- ⇒ L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et/ou nuisances de nature à rendre le projet incompatible avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
 - Que le volume et l'aspect extérieur en résultant soient compatibles avec les espaces environnants.
- Voir également Titre 2, article 2.

Article UA3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir Titre 2, article 3.

Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir Titre 2, article 4.

Article UA5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**6-1 Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

Toutes voies, hors chemins ruraux et RD167	Soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ; Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du projet, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
Chemins ruraux	Recul minimum de 5 mètres
RD167	Recul minimum de 8 mètres pour les annexes ; 10 mètres pour les autres constructions

- Tout projet doit être conçu dans un souci d'insertion harmonieuse dans son environnement. Afin d'éviter la banalisation et l'uniformisation du tissu bâti, cette insertion ne doit pas nécessairement se traduire par une implantation à l'identique des constructions voisines.

6-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente à celle visée au paragraphe 6-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Pour les piscines.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7-1 Dispositions générales**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
- Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, la longueur maximale d'implantation sur un même terrain ne peut être supérieure à 12 mètres. En outre, cette implantation doit respecter la servitude dite de « cour commune ».
- Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone A du PLU, la construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 10 mètres.

7-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 7-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être :

- soit accolées à la construction principale ;
- soit implantées selon un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3$ mètres).

8-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 8-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 8-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 8-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Pour les piscines.

Article UA9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 25% en UAB. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif, et dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une emprise au sol supérieure.

Article UA10 : Hauteur maximum des constructions

10-1 Dispositions générales

Exception faite des cheminées, ouvrages techniques et autres éléments de superstructure, la hauteur des constructions est limitée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 11 mètres pour la construction principale (2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée) ;
 - 7 mètres pour les annexes non accolées à la construction principale.
- Pour les autres constructions : 8 mètres.

10-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 10-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle visée au paragraphe 10-1.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions

Voir Titre 2, article 11.

Article UA12 : Stationnement

Voir Titre 2, article 12.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

13-1 Dispositions générales :

Voir Titre 2, article 13.

13-2 Dispositions spécifiques applicables aux espaces libres de toute construction, accès, circulation et stationnement :

En cas de réalisation d'une toiture végétalisée, celle-ci est incluse dans le pourcentage d'espaces libres ci après défini.

Le pourcentage affecté aux espaces libres ne peut être inférieur à 30 % en UAA, 40 % en UAB. En outre :

- Les plantations devront être choisies dans la liste des essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement. Elles veilleront à être implantées selon des principes bioclimatiques.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (liste dans le Titre 4 du présent règlement).
- Les plantations existantes d'essences exogènes, lorsqu'elles sont remplacées, doivent être remplacées par des plantations d'essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement.

A l'intérieur des marges de recul définies à l'article UA7, lorsque les conditions de visibilité le permettent, les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. S'ils sont plantés, il s'agira de plantations d'arbres de haute tige, d'arbres fruitiers ou d'arbres d'essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement).

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif. Toutefois, un traitement soigné des espaces libres doit être assuré.
- Dans le cas de travaux visant l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes. Toutefois, un minimum de 20% d'espaces libres doit être conservé et le projet devra démontrer sa capacité à conserver les essences locales présentes sur le terrain ou, le cas échéant, à remplacer les essences présentes par des essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement). A cet effet, un plan des plantations existantes ou projetées sera joint à la demande d'autorisation.

Article UA14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas règlementé.

Chapitre 2 : Zone UB

Zone UB : Zone du Lotissement des Fontenelles – à dominante d'habitat

Article UB-UB

Rappel : Les articles du Titre 2 du présent règlement sont également applicables à la zone UB.

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

→ Dispositions d'ensemble :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec le caractère et la vocation de la zone. Sont ainsi notamment interdits :

- ⇒ Les constructions, aménagements, installations et ouvrages à destination d'activité industrielle.
- ⇒ Les constructions, aménagements, installations et ouvrages à destination d'activité agricole.
- ⇒ Les constructions, aménagements, installations et ouvrages destinés à une activité d'entreposage autres que ceux visés à l'article UB2.
- ⇒ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- ⇒ Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, dès lors qu'ils sont en plein air, non clos et non couverts.
- ⇒ Les accueils temporaires et de loisirs.

→ Voir également Titre 2, article 1.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ Dispositions d'ensemble :

Sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- ⇒ Les constructions, installations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et services, d'hébergement hôtelier, ainsi que leurs extensions et annexes, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Que l'activité soit et demeure compatible avec le caractère et la vocation de la zone et la typologie de la commune.
 - Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
 - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec les espaces environnants.
- ⇒ Les locaux d'entreposage, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Etre directement liés à une destination autorisée dans la zone et en constituer une annexe ;
 - Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
 - Se situer soit sur l'unité foncière de la destination de rattachement soit sur un terrain contigu ;
 - D'une surface de plancher maximale de 300 m².
 - Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux locaux d'entreposage en lien avec une destination d'équipement ou de service d'intérêt collectif.
- ⇒ Le changement de destination et l'aménagement dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une destination autorisée dans la zone.

⇒ Les aires permanentes de stationnement, sous réserve d'être ouvertes au public (exemples : parc de stationnement, parking public).

⇒ Les dépôts de véhicules, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Présenter un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone ;
- Ne pas entraver la circulation (piétons et véhicules) et ne pas présenter de gêne pour la sécurité.
- Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
- Respecter les conditions posées à l'article UB13.

⇒ Les dépôts et aires de stockage à l'air libre, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Présenter un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone ;
- Ne pas engendrer de risques et/ou nuisances incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
- Respecter les conditions posées à l'article UB13.

⇒ Les aires de jeux et de sport, sous réserve d'être ouvertes au public.

⇒ La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve d'une destination autorisée dans la zone.

→ Dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement :

⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Etre conformes à la législation en vigueur les concernant ;
- Etre en lien avec une activité autorisée dans la zone ;
- Etre compatibles avec le caractère et la vocation de la zone, c'est-à-dire ne présentent pas de dangers, pollutions et/ou nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement (circulation, nuisances olfactives, nuisances sonores, risque d'explosion...) et que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.
- Dont l'exploitation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne locale.

Exemples d'installations classées autorisées dans la zone : boulangeries pharmacies, blanchisseries,...

⇒ L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et/ou nuisances de nature à rendre le projet incompatible avec le caractère et la vocation de la zone ainsi qu'avec la protection du milieu naturel (odeurs, poussières, rejets gazeux, risque de pollution accidentelle ou chronique...)
- Que le volume et l'aspect extérieur en résultant soient compatibles avec les espaces environnants.

→ Voir également Titre 2, article 2.

Article UB3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir Titre 2, article 3.

Article UB4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir Titre 2, article 4.

Article UB5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**6-1 Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

Toutes voies, hors chemins ruraux	Soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ; Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du projet, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
Chemins ruraux	Recul minimum de 5 mètres

- Tout projet doit être conçu dans un souci d'insertion harmonieuse dans son environnement. Afin d'éviter la banalisation et l'uniformisation du tissu bâti, cette insertion ne doit pas nécessairement se traduire par une implantation à l'identique des constructions voisines.

6-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente à celle visée au paragraphe 6-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Pour les piscines.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7-1 Dispositions générales**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
- Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, la longueur maximale d'implantation sur un même terrain ne peut être supérieure à 12 mètres. En outre, cette implantation doit respecter la servitude dite de « cour commune ».
- Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone A du PLU, la construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 10 mètres.

7-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 7-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être :

- soit accolées à la construction principale ;
- soit implantées selon un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3$ mètres).

8-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 8-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 8-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 8-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Pour les piscines.

Article UB9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 20% en UB. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif, et dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une emprise au sol supérieure.

Article UB10 : Hauteur maximum des constructions

10-1 Dispositions générales

Exception faite des cheminées, ouvrages techniques et autres éléments de superstructure, la hauteur des constructions est limitée comme suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 11 mètres pour la construction principale (2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée) ;
 - 7 mètres pour les annexes non accolées à la construction principale.
- Pour les autres constructions : 8 mètres.

10-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 10-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle visée au paragraphe 10-1.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions

Voir Titre 2, article 11.

Article UB12 : Stationnement

Voir Titre 2, article 12.

Article UB13 : Espaces libres et plantations

13-1 Dispositions générales :

Voir Titre 2, article 13.

13-2 Dispositions spécifiques applicables aux espaces libres de toute construction, accès, circulation et stationnement :

En cas de réalisation d'une toiture végétalisée, celle-ci est incluse dans le pourcentage d'espaces libres ci après défini.

Le pourcentage affecté aux espaces libres ne peut être inférieur à 45 %. En outre :

- Les plantations devront être choisies dans la liste des essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement. Elles veilleront à être implantées selon des principes bioclimatiques.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (liste dans le Titre 4 du présent règlement).
- Les plantations existantes d'essences exogènes, lorsqu'elles sont remplacées, doivent être remplacées par des plantations d'essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement.

A l'intérieur des marges de recul définies à l'article UB7, lorsque les conditions de visibilité le permettent, les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. S'ils sont plantés, il s'agira de plantations d'arbres de haute tige, d'arbres fruitiers ou d'arbres d'essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement).

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif. Toutefois, un traitement soigné des espaces libres doit être assuré.
- Dans le cas de travaux visant l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes. Toutefois, un minimum de 20% d'espaces libres doit être conservé et le projet devra démontrer sa capacité à conserver les essences locales présentes sur le terrain ou, le cas échéant, à remplacer les essences présentes par des essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement). A cet effet, un plan des plantations existantes ou projetées sera joint à la demande d'autorisation.

Article UB14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Chapitre 3 : Zone 2AU

Zone 2AU : Zone d'urbanisation future – mixte à vocation principalement résidentielle

Article 2AU-2AU

Rappel : Les articles du Titre 2 du présent règlement sont également applicables à la zone 2AU.

Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

→ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées au titre de l'article 2AU2.

→ Voir également Titre 2, article 1.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Voir Titre 2, article 2.

Article 2AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir Titre 2, article 3.

Article 2AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir Titre 2, article 4.

Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Sans objet.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU10 : Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

Article 2AU12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AU13 : Espaces libres et plantations

Voir Titre 2, article 13.

Article 2AU14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Chapitre 4 : Zone A

Zone A : Zone de protection de l'espace agricole
Secteur AN : Limité aux constructions et installations légères et démontables

Article A-A

Rappel : Les articles du Titre 2 du présent règlement sont également applicables à la zone A.

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

→ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées au titre de l'article A2.

→ Voir également Titre 2, article 1.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

→ Dispositions d'ensemble :

A l'exception du secteur AN, sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- ⇒ Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole
- ⇒ 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 rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone.
- ⇒ Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemples : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
- ⇒ 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 (exemples : gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).
- ⇒ La reconstruction après sinistre, sous réserve d'une destination autorisée dans la zone.

Dans le secteur AN :

- ⇒ Seules sont autorisées les constructions et installations légères et démontables. Exemple : abri pour animaux.
- Voir également Titre 2, article 2.

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir Titre 2, article 3.

Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir Titre 2, article 4.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6-1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

Toutes voies, hors RD31, RD61, Rue de la Mare Rouget	Recul au moins égal à la moitié de la hauteur du projet, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
RD31, RD61	Recul minimum de 20 mètres
Rue de la Mare Rouget	Recul minimum de 150 mètres

6-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente à celle visée au paragraphe 6-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Pour les piscines.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées selon un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du projet, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
- Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone UA, ou 2 AU du PLU, la construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 50 mètres.

7-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 7-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas règlementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

10-1 Dispositions générales

Exception faite des cheminées, ouvrages techniques et autres éléments de superstructure, la hauteur des constructions est limitée comme suit :

- Pour les construction à usage d'habitation :
 - 11 mètres pour la construction principale (2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée) ;
 - 7 mètres pour les annexes non accolées à la construction principale.

- Pour les autres constructions : 12 mètres, sauf exception par nature (silo, boisseau...).

10-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 10-1 peuvent être admises ou imposées dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle visée au paragraphe 10-1.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

Voir Titre 2, article 11.

Article A12 : Stationnement

Voir Titre 2, article 12.

Article A13 : Espaces libres et plantations

13-1 Dispositions générales :

Voir Titre 2, article 13.

13-2 Dispositions spécifiques applicables aux espaces libres de toute construction, accès, circulation et stationnement :

Les espaces libres doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'insertion dans le site, à une bonne gestion des eaux pluviales et à l'amélioration du cadre de vie.

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (liste dans le Titre 4 du présent règlement).

Les plantations existantes d'essences exogènes, lorsqu'elles sont remplacées, doivent être remplacées par des plantations d'essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement.

A l'intérieur des marges de recul définies à l'article A7, lorsque les conditions de visibilité le permettent, les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. S'ils sont plantés, y seront préférés les plantations d'arbres de haute tige, les arbres fruitiers ou arbres d'essences locales.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ou de construction d'un bâtiment supplémentaire sur la même propriété, un relevé préalable des espaces libres et plantations existants sera exigé et un plan des plantations projetées sera annexé à la demande d'autorisation.

La réalisation d'écrans végétaux est obligatoire aux abords non bâtis de tout nouveau bâtiment agricole ou extension de façon à limiter l'impact du projet sur le paysage. Ces écrans ne doivent pas être opaques. Ils seront composés d'essences locales variées (liste dans le Titre 4 du présent règlement).

La constitution de bandes plantées et paysagées (arbres, haies) est encouragée, plus particulièrement dans le cas de bâtiments isolés existants et dans les espaces en covisibilité d'un panorama naturel, d'un bâti remarquable, ou encore aux entrées de tissu bâti.

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Chapitre 5 : Zone N

Zone N : Zone de protection des sites, milieux naturels et paysages

Secteur NH : Secteur peu densément bâti – évolution mesurée de l'existant

Secteur NL : Réservé à des activités de détente et de plein air

Article N-N

Rappel : Les articles du Titre 2 du présent règlement sont également applicables à la zone N.

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

→ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées au titre de l'article A2.

→ Voir également Titre 2, article 1.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

→ Sont autorisés dans la zone N, à l'exception des secteurs NH et NL et sous réserve d'intégration dans le paysage, d'un impact maîtrisé sur le milieu naturel :

⇒ Le changement de destination, la reconstruction après sinistre et l'aménagement dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de compatibilité avec la nature et sensibilité des espaces environnants.

⇒ Les aménagements, ouvrages et installations liés à la gestion de la fréquentation du public dans le cadre d'activités de plein air (sanitaires, parking à vélo, cheminements piétons, bornes directionnelles, panneaux d'information...).

⇒ Certaines constructions légères et démontables pourront être autorisées sous réserve d'un objectif manifeste de mise en valeur du site et de l'environnement, notamment au titre d'un intérêt pédagogique avéré (exemple : observatoire de l'avifaune) ou dans le but de favoriser les pratiques de détente en plein air (exemple : parking à vélo).

→ Sont autorisés dans le seul secteur NH, et sous réserve d'un impact maîtrisé sur le site, l'environnement et les paysages :

⇒ L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une surface de plancher supplémentaire limitée à 40 m².

⇒ L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une destination d'habitat ou d'une destination compatible avec le caractère et la vocation du secteur ;

⇒ Le changement de destination, sous réserve d'une destination d'habitat ou d'une destination compatible avec le caractère et la vocation du secteur ;

⇒ Les aires permanentes de stationnement, sous réserve d'être ouvertes au public (exemples : parc de stationnement, parking public) et d'être perméables.

⇒ Les aires de jeux et de sport, sous réserve d'être ouvertes au public.

⇒ La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve d'une destination compatible avec le caractère et la vocation du secteur.

⇒ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve des conditions limitatives suivantes :

– Etre conformes à la législation en vigueur les concernant ;

– Etre en lien avec une activité autorisée dans la zone ;

– Etre compatibles avec le caractère et la vocation de la zone, c'est-à-dire ne présentent pas de dangers, pollutions et/ou nuisances incompatibles avec le voisinage et l'environnement (circulation, nuisances olfactives, nuisances sonores, risque d'explosion...) et que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

– Dont l'exploitation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne locale.

→ Sont en outre autorisés dans le seul secteur NL et sous réserve d'un impact maîtrisé sur le site, l'environnement et les paysages :

- ⇒ Les constructions, ouvrages, installations et travaux, ainsi que leurs ouvrages techniques, locaux d'entreposage, extensions et annexes, sous réserve d'un lien direct avec un secteur dédié aux activités de détente en plein air et sportives (stade, tennis non couvert, boulodrome non couvert,...) et l'accueil des pratiquants et du public (exemples : vestiaire, petite tribune, petite buvette, salle d'activités...).
- ⇒ Les aires permanentes de stationnement, sous réserve d'être ouvertes au public (exemples : parc de stationnement, parking public) et d'être perméables.
- ⇒ Les aires de jeux et de sport, sous réserve d'être ouvertes au public.
- ⇒ La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve d'une destination autorisée

→ Voir également Titre 2, article 2.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Voir Titre 2, article 3.

Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Voir Titre 2, article 4.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est pas réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6-1 Dispositions générales

- Quand elles sont autorisées, les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

Toutes voies, hors cas ci-dessous	· soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ; · soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.
Chemins ruraux	· Recul minimum de 7 mètres.
Rue de l'Eglise, Rue des Moulins	· Recul minimum de 5 mètres.
RD67	· Recul minimum de 20 mètres hors agglomération, 10 mètres dans le cas contraire (annexes : 8 mètres)
Voie ferrée	· Recul minimum de 5 mètres.
Le Rouloir	· Recul minimum de 8 mètres.

- Tout projet doit être conçu dans un souci d'insertion harmonieuse dans son environnement. Afin d'éviter la banalisation et l'uniformisation du tissu bâti, cette insertion ne doit pas nécessairement se traduire par une implantation à l'identique des constructions voisines.

6-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 6-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 6-1.

- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente à celle visée au paragraphe 6-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Dans le cas de travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou portant sur un espace boisé classé délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation doit être définie pour permettre sa mise en valeur.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Dispositions générales

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. ($d = h/2 \geq 3$ mètres).
- Dans le cas d'une implantation sur limite séparative, la longueur maximale d'implantation sur un même terrain ne peut être supérieure à 12 mètres. En outre, cette implantation doit respecter la servitude dite de « cour commune ».
- Lorsque le terrain est limitrophe d'une zone A du PLU, la construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de 10 mètres de la zone A.

7-2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes de celles visées au paragraphe 7-1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans le cas de travaux visant l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1.
- Dans le cas de travaux portant sur l'extension de constructions existantes présentant une implantation différente de celle visée au paragraphe 7-1, une implantation identique à la construction existante pourra être admise.
- Dans le cas de travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme ou portant sur un espace boisé classé délimité au plan de zonage comme devant être protégé, l'implantation doit être définie pour permettre sa mise en valeur.
- Pour les abris de jardin présentant une emprise au sol maximale de 5m².
- Les piscines doivent être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas règlementé.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas règlementé.

Article N10 : Hauteur maximum des constructions

Exception faite des cheminées, ouvrages techniques et autres éléments de superstructure, la hauteur des constructions doit s'inscrire en compatibilité avec celle des constructions existantes et ne créer aucun décrochement disharmonieux qui nuirait à la qualité du site et des paysages. Cette hauteur est limitée à 6 mètres dans le secteur NL.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

Voir Titre 2, article 11.

Article N12 : Stationnement

Voir Titre 2, article 12.

Article N13 : Espaces libres et plantations

13-1 Dispositions générales :

Voir Titre 2, article 13.

13-2 Dispositions spécifiques applicables aux espaces libres de toute construction, accès, circulation et stationnement :

En cas de réalisation d'une toiture végétalisée, celle-ci est incluse dans le pourcentage d'espaces libres ci après défini.

Le pourcentage affecté aux espaces libres ne peut être inférieur à 60 % dans le secteur NH. En outre :

- Les plantations devront être choisies dans la liste des essences locales contenues dans le Titre 4 du présent règlement. Elles veilleront à être implantées selon des principes bioclimatiques.
- Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (liste dans le Titre 4 du présent règlement).
- Les plantations existantes d'essences exogènes, lorsqu'elles sont remplacées, doivent être remplacées par des plantations d'essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement).

A l'intérieur des marges de recul définies à l'article N7, lorsque les conditions de visibilité le permettent, les espaces libres doivent être aménagés en espace vert. S'ils sont plantés, il s'agira de plantations d'arbres de haute tige, d'arbres fruitiers ou d'arbres d'essences locales.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables :

- Dans le cas de constructions à destination de service public ou d'équipement d'intérêt collectif. Toutefois, un traitement soigné des espaces libres doit être assuré.
- Dans le cas de travaux visant l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes. Toutefois, un minimum de 20% d'espaces libres doit être conservé et le projet devra démontrer sa capacité à conserver les essences locales présentes sur le terrain ou, le cas échéant, à remplacer les essences présentes par des essences locales (liste dans le Titre 4 du présent règlement). A cet effet, un plan des plantations existantes ou projetées sera joint à la demande d'autorisation.

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article n'est pas réglementé.

Titre 4 : Liste des essences locales

1. Espèces champêtres adaptées à la zone climatique 2

1. Les feuillus

→ Arbres feuillus de première grandeur

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i> (Mattus.) Liebl.
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L.
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.
Marronnier d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.
Micocoulier de Virginie	<i>Celtis occidentalis</i> L.
Platane	<i>Platanus hybrida</i> Brot.
Robinier faux acacia (Acacia)	<i>Robinia pseudacacia</i> L.
Tilleul argenté	<i>Tilia tomentosa</i> Moench.
Tilleul commun	<i>Tilia x europaea</i>

Essences pouvant convenir	
Nom commun	Nom scientifique
Peuplier grisard	<i>Populus canescens</i> (Ait.) Sm.
Tremble	<i>Populus tremula</i> L.

→ Arbres feuillus de deuxième grandeur

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Aulne de Corse	<i>Alnus cordata</i> (Loisel.) Loisel.
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i> Mill.
Érable plane	<i>Acer platanoides</i> L.
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.
Merisier	<i>Prunus avium</i> L.
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i> L.
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i> Mill.

Essence pouvant convenir	
Nom commun	Nom scientifique
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.

Essence inadaptée	
Nom commun	Nom scientifique
Chêne liège	<i>Quercus suber</i> L.
Frêne oxyphylle	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl.

→ Arbres feuillus de troisième grandeur

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i> Ehrh.
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i> Roth
Charme (Charmille)	<i>Carpinus betulus</i> L.
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.
Micocoulier de Provence	<i>Celtis australis</i> L.
Noyer commun	<i>Juglans regia</i> L.
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i> Burgsd.
Saule blanc	<i>Salix alba</i> L.
Saule cassant	<i>Salix fragilis</i> L.

Essences pouvant convenir	
Nom commun	Nom scientifique
Aulne blanc	<i>Alnus incana</i> (L.) Moench.
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i> L.
Cormier (Sorbier domestique)	<i>Sorbus domestica</i> L.

Essences inadaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Charme-Houblon	<i>Ostrya carpinifolia</i> Scop.

→ Arbres feuillus de quatrième grandeur

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Alisier de Fontainebleau	<i>Alnus incana</i> (L.) Moench.
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i> L.
Cerisier acide	<i>Prunus cerasus</i> L.
Poirier	<i>Pyrus communis</i> L.
Pommier commun	<i>Malus pumila</i> Mill.
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.

Essences pouvant convenir	
Nom commun	Nom scientifique
Chêne pubescent	<i>Alnus incana</i> (L.) Moench.
Chêne tauzin	<i>Quercus pyrenaica</i> Willd.
Érable à feuilles d'obier	<i>Acer opalus</i> Mill.
Érable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i> L.
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus</i> L.
Pêcher	<i>Prunus persica</i> Batsch.

Essences inadaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Abricotier	<i>Prunus armeniaca</i> L.
Amandier	<i>Prunus amygdalus</i> Batsch.
Filaria à feuilles variables	<i>Phillyrea variabilis</i>
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i> L.
Mûrier noir	<i>Morus nigra</i> L.
Olivier d'Europe	<i>Olea europaea</i> L.

2 Les arbustes buissonnants

→ Arbustes buissonnants hauts

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> Mill.
Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.
Cerisier à grappe	<i>Prunus padus</i> L.
Coudrier (Noisetier)	<i>Corylus avellana</i> L.
Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i> Med.
Cytise des Alpes	<i>Laburnum alpinum</i> Bercht. & Presl.
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L.
Lilas des jardins	<i>Syringa vulgaris</i> L.
Olivier de Bohême	<i>Elaeagnus angustifolia</i> Kuntze.
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh.
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i> L.
Saule Marsault	<i>Salix caprea</i> L.
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i> Brot.
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.

Essences pouvant convenir	
Nom commun	Nom scientifique
Cerisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i> L.
Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i> Mill.
Filaria à feuilles larges	<i>Phillyrea latifolia</i> L.
Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i> L.

Essences inadaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i> L.
Figuier commun	<i>Ficus carica</i> L.
Laurier noble	<i>Laurus nobilis</i> L.
Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i> L.
Nerprun des Alpes	<i>Rhamnus alpinus</i> L.
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i> L.

→ Arbustes buissonnants bas

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Baguenaudier	<i>Colutea arborescens</i> L. subsp. <i>gallica</i> Browicz
Cassis	<i>Ribes nigrum</i> L.
Cornouiller blanc	<i>Cornus alba</i> L.
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i> L.
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.
Groseillier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i> L.
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum</i> L.
Groseillier sanguin	<i>Ribes sanguineum</i> Pursh.
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L.
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i> L.
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i> L.
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i> L.
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i> L.

Essences pouvant convenir	
Nom commun	Nom scientifique
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link.
Groseillier des Alpes	<i>Ribes alpinum</i> L.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i> L.
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i> L.

Essences inadaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Aulne vert	<i>Alnus viridis</i>
Camérisier à balais (Chèvrefeuille des haies)	<i>Lonicera xylosteum</i> L.
Chêne Kermès	<i>Quercus coccifera</i> L.
Ciste à feuilles de sauge	<i>Cistus salvifolius</i> L.
Coronille arbrisseau	<i>Coronilla emerus</i>
Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris</i> L.
Myrte	<i>Myrtus communis</i> L.
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i> L.
Sureau à grappes	<i>Sambucus racemosa</i> L.

3. Les résineux

→ Arbres résineux de première grandeur

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Douglas	<i>Pseudotsuga menziesii</i>
Mélèze du Japon	<i>Larix leptolepis</i>
Mélèze hybride	<i>Larix x eurolepis</i>
Pin laricio de Calabre	<i>Pinus nigra laricio cal.</i>
Pin laricio de Corse	<i>Pinus nigra laricio cor.</i>
Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra austriaca</i>

Essences pouvant convenir	
Nom commun	Nom scientifique
Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>
Cèdre du Liban	<i>Cedrus libani</i>
Épicéa commun	<i>Picea abies</i>
Pin noir du Japon	<i>Pinus thunbergii</i>
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>

Essences inadaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Cèdre de l'Himalaya	<i>Cedrus deodora</i>
Mélèze d'Europe	<i>Larix decidua</i>
Pin de Montrérey	<i>Pinus radiata</i>
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>

→ Arbres résineux de deuxième grandeur

Essences inadaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Cyprès à gros fruits	<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartw.
Cyprès de Provence	<i>Cupressus sempervirens</i> L.
Pin à crochets	<i>Pinus uncinata</i>
Pin d'Alep	<i>Pinus halepensis</i>
Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>

→ Arbres résineux de troisième grandeur

Essence adaptée	
Nom commun	Nom scientifique
If commun	<i>Taxus baccata</i> L.

→ Arbres résineux de quatrième grandeur

Essence adaptée	
Nom commun	Nom scientifique
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i> L.

2. La haie champêtre et ses essences

1. Essences adaptées au vu de la liste indiquée précédemment :

Essences adaptées	
Nom commun	Nom scientifique
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Aulne à feuille en cœur	<i>Alnus cordata</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>
Cerisier Sainte Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Coudrier (noisetier)	<i>Corylus avellana</i>
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>
If	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus pyraster</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Prunier myrobolan	<i>Prunus ceracifera</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

2. Essences autres possibles :

Essences autres possibles	
Nom commun	Nom scientifique
Amélanchier vulgaire	Amelanchier ovalis
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
Bourdaine	Rhamnus frangula

3. Essences interdites :

Essences interdites	
Nom commun	Nom scientifique
Laurier palme (laurier cerise)	Prunus laurocerasus
Thuja (toutes variétés)	Thuja

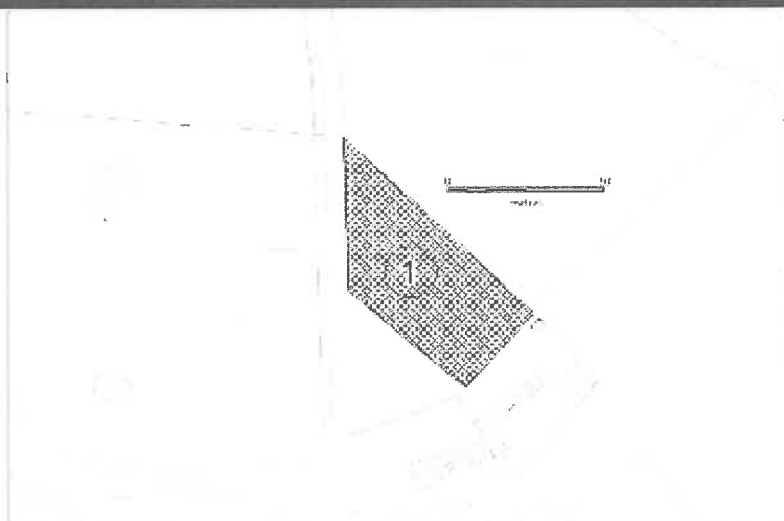
Titre 5 : Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts [article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme] :

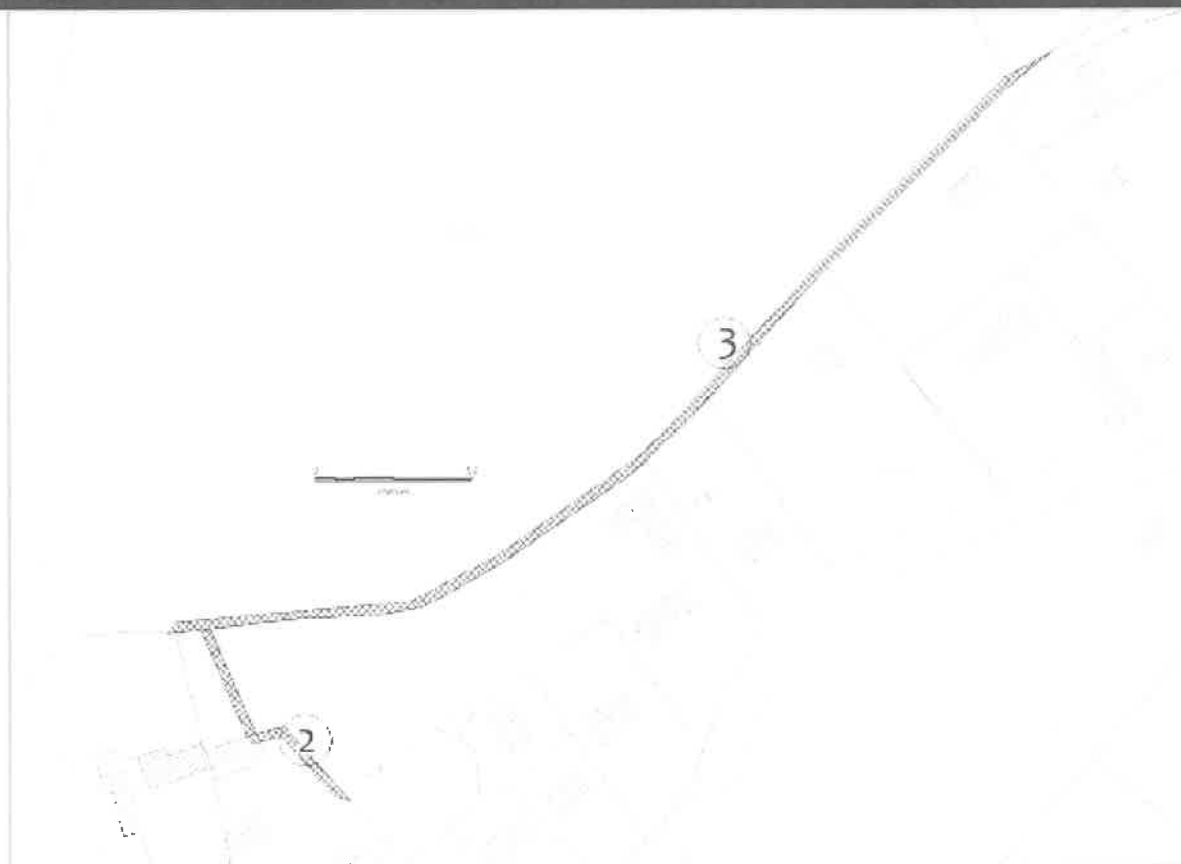
N° au plan	Destination	Bénéficiaire	Parcelles(s) concernée(s) *	Superficie approximative
1	Extension du cimetière	Commune	AC78p	2150 m2
2	Création de liaison douce (largeur = 3 m)	Commune	XB28p, AB113p, AB114p	220 m2
3	Création de liaison douce (largeur = 3 m)	Commune	XB16p	980 m2
4	Création de liaison douce (largeur = 3 m)	Commune	AB88p	140 m2
5	Création de liaison douce (largeur = 2 * 1,5 m = 3 m)	Commune	AB84p, AB85p	160 m2
6	Création de liaison douce (largeur = 3 m)	Commune	AB71p	185 m2
8	Recalibrage de voirie (largeur = 3 m)	Commune	XB25p, XB2p, XB1p	560 m2
9	Recalibrage de voirie (largeur = 3 m)	Commune	AB46p	100m2
10	Voirie - Placette de retournement	Commune	AB46p, AB47p	290 m2
* p : parcelle concernée partiellement				

Localisation (extrait du PLAN DE ZONAGE, pièce n°4 du dossier) :

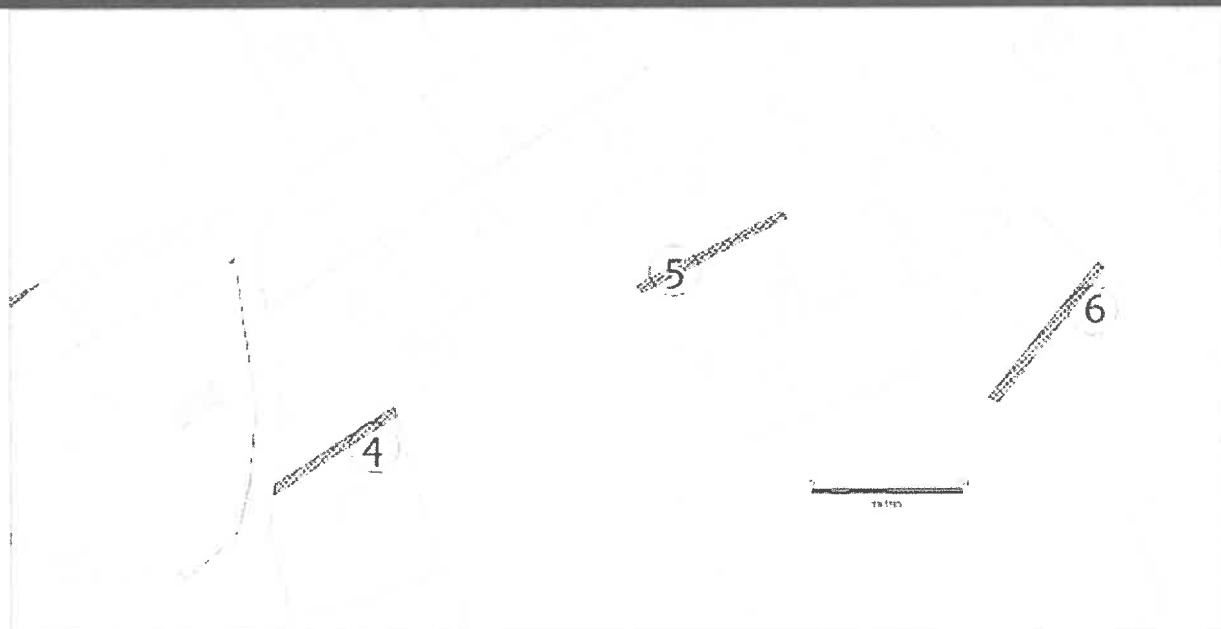
Emplacement réservé n°1



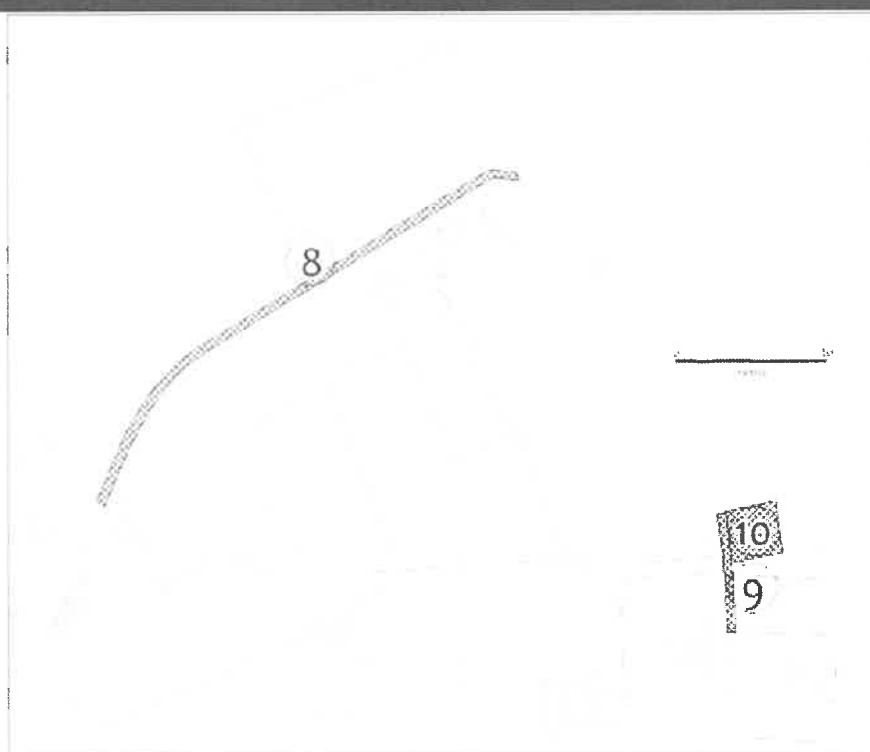
Emplacements réservés n°1 et n°3



Emplacements réservés n°4, n°5, n°6



Emplacements réservés n°8, n°9 et n°10



Titre 6 : Patrimoine identifié au titre de l'article

L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

1. Patrimoine bâti (L151-19 du code de l'Urbanisme)

Section	N° parcelle	Adresse cadastrale ou Secteur	Dénomination	Intérêt
AC	74	Rue de l'Eglise	Eglise de Saint-Élier	Patrimoine d'origine culturelle
AC	75	2 rue de l'Eglise	Ancien presbytère	Patrimoine d'origine culturelle
AC	76	Rue de l'Eglise	Pigeonnier	Édifices et édicules traditionnels
AC	81	33 rue de l'Eglise	Ensemble bâti traditionnel	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
AC	85	Rue de l'Eglise	Bâtiment traditionnel	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
AC	86	Rue du Lavoir	Lavoir	Patrimoine bâti lié à l'eau
AC	88	27 rue de l'Eglise	Bâtiment traditionnel	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
AC	93	Rue des Moulins	Pont	Les communications : la voie ferrée
AC	96	1 rue des Moulins	Moulin à Tan	Patrimoine bâti lié à l'eau
AC	102	Rue des Moulins	Moulin Athelin	Patrimoine bâti lié à l'eau
AC	103	Le Moulin à Tan	Bâtiment traditionnel (actuellement : atelier d'artiste)	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)
AC	114	Rue des Moulins	Pont	Les communications : la voie ferrée
AC	103, 104	Le Moulin à Tan	Construction de type troglodyte	Le bâti atypique
AC	83, 84	3 rue de l'Eglise	Bâtiment traditionnel	L'habitat traditionnel (propriétés, fermettes, maisons de manouvriers)

2. Mares (L151-23 du code de l'Urbanisme)

Colonnes « Surface » et « Source » :

· Le terme « ortho. » indique que le calcul de surface a été estimé à partir d'une photographie aérienne ;

Section	N° parcelle	Secteur	Voie la plus proche ou Adresse cadastrale	Surface	Source	Commentaire
AB	79	Le Bourg	Rue du Champ Bioche	450 m²	ortho.	Mare et son environnement boisé
AB	74	Le Bourg	Rue de la Mairie	50 m²	ortho.	Mare actuellement asséchée
XB	15	Le Bourg	Rue du Champ Fleury	700 m²	ortho.	Bassin de route

3. Étangs dans le fond de vallée du Rouloir (L151-23 du code de l'Urbanisme)

Colonnes « Surface » et « Source » :

· Le terme « ortho. » indique que le calcul de surface a été estimé à partir d'une photographie aérienne ;

Section	N° parcelle	Surface	Source
AC	70	12000 m²	ortho.
AC	72	1200 m²	ortho.
AC	94	4000 m²	ortho.
AC	94	15200 m²	ortho.
AC	99	4600 m²	ortho.
AC	99	14500 m²	ortho.

4. Patrimoine végétal : les haies existantes (L151-23 du code de l'Urbanisme)

Les haies existantes et à préserver sont repérées au plan de zonage.

5. Patrimoine végétal : les arbres isolés (L151-23 du code de l'Urbanisme)

Section	N° parcelle	Secteur : Rue
AB	45	Le Ménéillet
AB	79	Le Ménéillet
AB	74	Rue de la Mairie
AC	79	Le Champ Fleury
AC	Domaine Public	Rue des Bouvreuils

6. Les espaces enherbés et/ou plantés à préserver (L151-23 du code de l'Urbanisme)

Section	N° parcelle	Secteur	Dénomination	Surface approximative
AB	28p	Place de la Mairie	Espace enherbe et planté à préserver	2000 m²
AB	39p	5 rue de la Mare Rouget	Bouquet d'arbres à préserver	650 m²
AB	40p	7 rue de la Mare Rouget	Bouquet d'arbres à préserver	450 m²
AB	50p	Angle Rue des Ecoles / Rue du Ménéillet	Bouquet d'arbres à préserver	800 m²
AB	79p, 72, 73	Le Champ Bioche	Espace enherbe et planté à préserver	6000 m²
AC	192	Les Fontenelles	Espace enherbe et planté à préserver	1500 m²
AC	186	Les Fontenelles	Espace enherbe et planté à préserver	1500 m²
AC	157	Les Fontenelles	Espace enherbe et planté à préserver	2150 m²