

Commune de **VILLEGATS**



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4

Règlement Littéral

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Eure	COMMUNE DE VILLEGATS
 Euclyd Eurotop 33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclyd-eurotop.fr	Prescrit le : 27/03/2015 Arrêté le : 26/05/2017 Approuvé le : 09/02/2018

Dispositions Générales	5
Article 1 –Champ d’application territorial du PLU	5
Article 2 - Portée respective du Plan Local d 'Urbanisme	5
Article 3 - Portée respective du Plan Local d 'Urbanisme au regard des autres législations.	5
3.1 –Les articles d’ordre public du règlement national d’urbanisme issus du code de l’urbanisme:	5
3.2 Documents annexés au PLU	6
3.3 Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives a l’occupation du sol	6
Article 4 - Structure du règlement	6
Article 4 - Division de zones	7
1-Zones urbaines	7
2-Zones agricoles	7
3-Zones naturelles et forestières	7
Article 5 - Division parcellaire	7
Article 6 Constructions existantes non conformes aux règles du PLU	7
Article 7 Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général	7
Article 8 – Règles d’urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones	8
Article 9 : Définitions:	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	11
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions	11
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	11
Mixité fonctionnelle et sociale	12
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	12
Volumétrie et implantation des constructions	12
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	16
Stationnement	16
Section 3 : Équipement de la zone	17
Desserte par les voies publiques ou privées	17
Desserte par les réseaux	18

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB 19

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions 19

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 19

Mixité fonctionnelle et sociale 20

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques 20

Volumétrie et implantation des constructions 20

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 23

Stationnement 23

Section 3 : Équipement de la zone 25

Desserte par les voies publiques ou privées 25

Desserte par les réseaux 25

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A 27

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 27

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 27

Mixité fonctionnelle et sociale 28

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques 28

Volumétrie et implantation des constructions 28

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 29

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 31

Stationnement 31

Section 3 : Équipement de la zone 32

Desserte par les voies publiques ou privées 32

Desserte par les réseaux 32

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N 34

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 34

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations 34

Mixité fonctionnelle et sociale 34

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques	35
Volumétrie et implantation des constructions	35
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	37
Stationnement	38
Section 3 : Équipement de la zone	39
Desserte par les voies publiques ou privées	39
Desserte par les réseaux	39
Emplacement Réservés :	41
Article L151-41 du Code de l'Urbanisme	41
Annexes :	42
Liste des essences locales	42
Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet	42
Aulne glutineux	42
Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille	42
Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)	43
SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE LA CAPE	44
Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19	46

Dispositions Générales

Article 1 –Champ d'application territorial du PLU

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

Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. L'article L152-1 du code de l'urbanisme dispose que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

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

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

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

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

-R.111-25: «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

-R.111-26: «Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement..»

- R 111-27: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

3.2 Documents annexés au PLU

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

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

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

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

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

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

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

Article 4 - Structure du règlement

Le présent règlement se structure de la façon suivante :

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

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

Article 4 - Division de zones

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

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19, L151-23 et L151-38 du code de l'urbanisme.

1-Zones urbaines

Le présent règlement comporte 2 zones urbaines

- La zone UA: à vocation mixte elle correspond au secteur ancien de la commune
- La zone UB: à vocation résidentielle elle correspond au développement pavillonnaire de Villegats

2-Zones agricoles

La zone agricoles constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprise concernées.

3-Zones naturelles et forestières

La zone N correspond au secteur de protection des sites et des paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité des paysages et des sites.

Article 5 - Division parcellaire

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

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

Article 6 Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles. En conséquence, aucune ouverture génératrice de vue ne peut être autorisée si les règles de retrait fixées aux articles 7 et 8 ne sont pas respectées. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Article 7 Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général

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

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

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

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

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

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

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

Le Permis de démolir

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

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

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

2. Patrimoine naturel remarquable

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

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

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

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

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

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

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

Article 9 : Définitions:

1. Accès

Accès du terrain d'assiette du projet :

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

Accès aux voies publiques :

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

2. Acrotère

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

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

3. Affouillement- exhaussement

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

4. Alignement

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

5. Annexes à la construction principale

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

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

6. Clôture :

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

7. Combles

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

8. Emprise au sol

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

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

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

9. Emprises publiques et voies

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

10. Extension

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

11. Faîtage

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

12. Hauteur des constructions

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

13. Hébergement hôtelier

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

14. Limite d'emprise publique et de voie

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

15. Limite séparative

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

16. Pignon

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

17. Recul

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

18. Terrain

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

19. Unité foncière

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

DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au tissu de centre bourg. C'est une zone à dominante d'habitat à vocation mixte. Le bâti est traditionnellement implanté à l'alignement des emprises publiques. Cette zone comporte deux emplacements réservés, une orientation d'aménagement et de programmation ainsi que des éléments protégés au titre des articles L151-19, L151-23, L151,38.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

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

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UA2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » excepté la sous destination bureau»
 - Exploitations agricoles et forestières »
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

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

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA1
- 2.2 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires et compatible avec le voisinage
- 2.4 La reconstruction des bâtiments à l'identique après sinistre

Mixité fonctionnelle et sociale

UA 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

UA 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

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

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

5.1.1 **Les constructions doivent être édifiées à l'alignement** des voies existantes, modifiées ou à créer, excepté l'aménagement et l'extension des constructions existantes. Les saillies (balcons, marquises, auvents, etc. ...) peuvent être autorisées.

5.1.2 **Néanmoins une implantation en retrait est autorisée:**

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, une clôture conforme, sera édifiée à l'alignement pour restituer la continuité du bâti.

5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.

5.2 Par rapport aux limites séparatives

5.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative de parcelles qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (distance = moitié de la hauteur) sans être inférieure à 3 mètres.

5.2.2 Toutefois les constructions jouxtant les limites séparatives de parcelles sont autorisées si leur hauteur est inférieure à 4 mètres à l'égout sur la limite séparative.

5.2.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative ne soit pas réduite.

5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.1 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 6 mètres .

5.3.2 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes, ni pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics

UA 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain

6.2 Pour les parcelles bâties de moins de 500m² et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics il n'est pas fixé d'emprise au sol.

6.3 Pour les activités économiques l'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 1000m²

UA 7. Hauteur des constructions

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

	UA
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7 m
Au faîtage	9 m
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 8. Aspects extérieur

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

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL

- 8.4 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.

ASPECT EXTERIEURS

- 8.5 Dans l'ensemble de la zone, les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site
- 8.6 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité en harmonie avec celle des façades des constructions avoisinantes

LES MURS

- 8.7 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits ciments ou revêtements étanches (de type peinture plastique, revêtements plastiques épais et ciment) sont interdits sur les bâtiments anciens.

Les reconstitutions de parties de murs dans une façade existante (par exemple lors du comblement d'une baie) devront impérativement être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux de cette façade, aussi bien en ce qui concerne le gros œuvre (en général des moellons calcaires) que les finitions (en général des enduits à la chaux).

LES TOITURES

Volume

- 8.8 Les toitures devront préserver les caractéristiques d'origine et les pentes d'origine.
- 8.9 Les toitures des volumes secondaires, dès lors qu'elles sont implantées en limite séparative ou adossées à un volume principal, pourront être à une seule pente.
- 8.10 La pente minimum autorisée est de 30°, elle est rabaissée à 15° dans le cas des toitures monopente.

Couverture

- 8.11 Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec ceux des toitures des constructions environnantes.
- 8.12 Les seules toitures autorisées sur les constructions à usage d'habitation sont: la tuile plate de tonalité brune, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect et de pose

Antennes

- 8.13 Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne pourront pas être disposées en façade, ni en versant de toiture vue de l'espace public.

LES CLOTURES

- 8.14 Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou qu'elles participent à la continuité urbaine, seront réhabilitées ou remplacées à l'identique selon la même configuration.
- 8.15 Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement, pour restituer la continuité bâtie et ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.
- 8.16 Les clôtures sur rue seront obligatoirement en mur de pleine maçonnerie ou bien composées d'un soubassement sur au moins un tiers de hauteur et surmonté d'un système à claire voie
- 8.17 Les clôtures végétales sur rue sont autorisées si elle sont situées à au moins 1 mètre de retrait des clôtures.
- 8.18 Les hauteurs des clôtures devront s'harmoniser entre elles.
- 8.19 Les clôtures en limites séparatives peuvent être végétales elles seront alors au moins constituées de plusieurs essences locales (cf annexe) et ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEOSURVEILLANCE

- 8.20 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades.

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

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

- 9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 :
- est soumis à autorisation la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
 - un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
 - la volumétrie générale ne doit pas être altérée
 - les trames et la symétrie générale doivent être respectées
 - les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, maison de ferme, maison de maître, etc)
 - les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

Une liste de prescriptions est annexée au présent règlement.

UA 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

- 10.1 Les panneaux solaires doivent être encastrés dans la toiture.

Sont recommandés :

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

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

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

- 11.1 Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 seules sont autorisées les annexes de faible importance d'une emprise au sol inférieure à 30m².
- 11.2 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.3 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexes)
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
- 11.5 Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.

UA 12.Espaces verts et plantations

- 12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 200 m² de terrain libre.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 12.3 Les espaces verts sur le terrain doivent représenter au moins 15% de la superficie du terrain.
- 12.4 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée
- 12.5 Les clôtures situées en limite entre la Zone urbaine (UA) et la zone agricole (A) doivent être perméables ou végétalisées, les soubassements sont interdits.

UA 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

UA 14 Stationnement des véhicules

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

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

Logements individuels	2 places/logement créé
Bureaux	1/ 60m ² de la surface de plancher / 1 place minimum
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle :	1/ 50m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / Chambre

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

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UA 15. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques
- 15.6 Aucun aménagement ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38
- 15.7 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.8 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 15.9 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.10 Les portails seront de conception simple, en harmonie avec le type de clôture seront de préférence implantés en retrait de 4 mètres, par rapport à l'alignement avec des pans coupés
- 15.11 La base au droit du portail devra être minimum de 4m.

UA 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une vole publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

UA 17. Eau

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

UA 18. Assainissement

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

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

UA 19 Eaux pluviales

- 19.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées ;stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur.
- 19.2 Dans le cas ou les ouvrages existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 19.3 Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial ou unitaire si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Toute demande de rejet des eaux pluviales sur les infrastructures publiques devra faire l'objet d'une dérogation par le service compétent. .

UA 20 Electricité - Téléphone-Numérique

- 20.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme (DP/PC) .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

La zone urbaine UB correspond aux différents développements pavillonnaire de la commune, c'est une zone à dominante d'habitat à vocation résidentielle. elle contient des éléments protégés au titre des articles, L151-23, L151,38.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

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

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles définies à l'article UA.2
- 1.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous destination Bureau
 - Les commerces et activités de services excepté les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail et des activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique
 - « Exploitations agricoles et forestières »
- 1.3 Les terrains de camping.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.7 Les carrières.

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

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA1
- 2.2 Les constructions à usage de commerce ou d'activité sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation, et à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 2.3 Les installations classées soumises à déclaration à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires et compatibles avec la proximité de l'habitation.
- 2.4 La reconstruction des bâtiments à l'identique après sinistre

Mixité fonctionnelle et sociale

UB 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

UB 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

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

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions devront être implantées à 5 m au moins en retrait par rapport à l'alignement, des voies départementales, et 3 mètres pour les autres voies existantes, à modifier ou à créer
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative de parcelles qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (distance = moitié de la hauteur) sans être inférieure à 3 mètres
- 5.2.2 La construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative de parcelles est autorisée si sa hauteur est inférieure à 4 mètres à l'égout sur la limite séparative.
- 5.2.3 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de la hauteur maximale autorisée) des constructions existantes
- 5.2.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative (du côté où il ya non-respect de la règle), ne soit pas réduite

5.3 Les unes par rapport aux autres

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

UB 6. Emprise au sol.

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain

UB 7. Hauteur des constructions

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

	UB
A l'égout du toit (ou à l'acrotère)	7 m
Au faîtage	9 m
Nombre de niveaux	R + 1 + Comble

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 8. Aspect extérieur

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

Adaptation des constructions au terrain naturel

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

ASPECT EXTERIEURS

- 8.6 Dans l'ensemble de la zone, les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site
- 8.7 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité en harmonie avec celle des façades des constructions avoisinantes

LES MURS

- 8.8 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits ciments ou revêtements étanches (de type peinture plastique, revêtements plastiques épais et ciment) sont interdits sur les bâtiments anciens.

Les reconstitutions de parties de murs dans une façade existante (par exemple lors du comblement d'une baie) devront impérativement être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux de cette façade,

aussi bien en ce qui concerne le gros œuvre (en général des moellons calcaires) que les finitions (en général des enduits à la chaux).

LES TOITURES

Volume

- 8.9 Les nouvelles toitures sur un bâtiment existant devront préserver les caractéristiques d'origine et les pentes d'origine.
- 8.10 Pour les nouvelles constructions les toitures terrasses sont autorisées.

Couverture

- 8.11 Les matériaux de couverture devront être en cohérence avec ceux des toitures des constructions environnantes.
- 8.12 Les seules toitures autorisées sur les constructions à usage d'habitation sont: la tuile plate de tonalité brune, l'ardoise ou matériaux similaires d'aspect et de pose

Antennes

- 8.13 Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne pourront pas être disposées en façade, ni en versant de toiture vue de l'espace public.

LES CLOTURES

- 8.14 Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou qu'elles participent à la continuité urbaine, seront réhabilitées ou remplacées à l'identique selon la même configuration.
- 8.15 Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement, pour restituer la continuité bâtie et ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.
- 8.16 Les clôtures sur rue seront obligatoirement en mur de pleine maçonnerie ou bien composées d'un soubassement sur au moins un tiers de hauteur et surmonté d'un système à claire voie
- 8.17 Les clôtures végétales sur rue sont autorisées si elle sont situées à au moins 1 mètre de retrait des clôtures
- 8.18 Les hauteurs des clôtures devront s'harmoniser entre elles.
- 8.19 Les clôtures en limites séparatives peuvent être végétales elles seront alors au moins constituées de plusieurs essences locales (cf annexe) et ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEOSURVEILLANCE

- 8.20 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades

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

9.1 sans objet

UB 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

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

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

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

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

UB 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 200 m² de terrain libre.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 12.3 Les espaces verts doivent représenter au moins 15% de la superficie du terrain.
- 12.4 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée
- 12.5 Les clôtures situées en limite entre la Zone urbaine (UA) et la zone agricole (A) doivent être perméables ou végétalisées, les soubassements sont interdits.

UB 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

Stationnement

UB 14. Stationnement des véhicules motorisés

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

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

Logements individuels	2 places/logement créé
Bureaux	1 par 60m ² de la surface de planche / 1 place minimum
Etablissements à usage d'activité recevant de la clientèle :	1/ 80m ² de surface de plancher / 1 place minimum
Hébergement Hôtelier et touristique	1 place / Chambre

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

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

UB 15. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques
- 15.6 Aucun aménagement ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38
- 15.7 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.8 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 15.9 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.10 Les portails seront de conception simple, en harmonie avec le type de clôture seront implantés de préférence en retrait de 4 mètres, par rapport à l'alignement avec des pans coupés
- 15.11 La base au droit du portail devra être minimum de 4m.

UB 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

UB 17. Eau

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

UB 18. Assainissement

- 18.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.
- 18.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

UB 19. Eaux pluviales

- 19.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées ;stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur.
- 19.2 Dans le cas ou les ouvrages existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 19.3 Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial ou unitaire si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Toute demande de rejet des eaux pluviales sur les infrastructures publiques devra faire l'objet d'une dérogation par le service compétent.

UB20 . Electricité - Téléphone-Numérique

- 20.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme (DP/PC) .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles.

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

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

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

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

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

- 2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - «Exploitation agricoles et forestières »
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- 2.2 Les construction set installations directement nécessaires à l'activité agricole
- 2.3 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 située à moins de 100mètres des installations nécessitant une surveillance
- 2.4 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
- 2.5 L'aménagement l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques
- 2.6 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface d'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 40m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées ultérieurement

Mixité fonctionnelle et sociale

A 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

A 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

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

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions à usage agricole doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur.
- 5.1.2 Pour les constructions existantes, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- 5.1.3 Les annexes à usage d'habitation, doivent s'implanter avec un retrait de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions à usage agricole doivent une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- 5.2.3 Les annexes à usage d'habitation, peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des limites séparatives

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres .
- 5.3.2 Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardin

A 6. Emprise au sol

- 6.1 Sans objet pour les constructions à usage agricole.
- 6.2 Pour les extensions ou annexes des constructions à usage d'habitations l'emprise au sol maximale est fixée à 25% de la parcelle

A 7. Hauteur des constructions

- 7.1 Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 m au faîtage
- 7.2 Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur, maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 9 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère.
- 7.3 La hauteur mesurée à partir du terrain naturel au faîtage des bâtiments annexes à l'habitation ne pourra être supérieure à 4 m .

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 8. Aspect extérieur

Principes généraux

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

Pour les constructions agricoles

- 8.4 Les teintes claires sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé, les constructions devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et s'intégrer dans leur environnement.
- 8.5 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme à la règle énoncée ci-dessus, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et si il est en harmonie avec la construction existante.

Pour les Réhabilitation, extensions et aménagements des constructions existantes

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

Pour les annexes

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

Les clôtures

- 8.9 Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou qu'elles participent à la continuité urbaine, seront réhabilitées ou remplacées à l'identique selon la même configuration.
- 8.10 Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement, pour restituer la continuité bâtie et ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.
- 8.11 Les clôtures sur rue seront obligatoirement en mur de pleine maçonnerie ou bien composées d'un soubassement sur au moins un tiers de hauteur et surmonté d'un système à claire voie
- 8.12 Les clôtures végétales sur rue sont autorisées si elle sont situées à au moins 1 mètre de retrait des clôtures
- 8.13 Les hauteurs des clôtures devront s'harmoniser entre elles.
- 8.14 Les clôtures en limites séparatives peuvent être végétales elles seront alors au moins constituées de plusieurs essences locales (cf annexe) et ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

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

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

- 9.1 Sans objet

A 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

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

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

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

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composées d'essences locales (liste en annexes).
- 11.3 Les aménagements sur les mares identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable, par ailleurs le comblement des mares est interdit.
- 11.4 La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable, et conditionnée soit
à la réalisation d'accès à une parcelle et Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé
à pour permettre l'agrandissement d'un bâtiment existant, en recréant les alignements détruits

A 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 200 m² de terrain libre.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 12.3 Les espaces verts doivent représenter au moins 15% de la superficie du terrain.
- 12.4 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée
- 12.5 Les arbres et alignements d'arbres seront maintenus.
- 12.6 Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme: Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

A 13. Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

A 14. Stationnement des véhicules

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

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant par rapport à l'opération projetée.
- 14.2 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

A 15. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques
- 15.6 Aucun aménagement ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38
- 15.7 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.8 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 15.9 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.10 Les portails seront de conception simple, en harmonie avec le type de clôture seront implantés de préférence en retrait de 4 mètres, par rapport à l'alignement avec des pans coupés
- 15.11 La base au droit du portail devra être minimum de 4m.

A 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

A 17. Eau

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

A 18. Assainissement

- 18.1 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigés sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.
- 18.2 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

A 19. Eaux pluviales

- 19.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées ;stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur.
- 19.2 Dans le cas ou les ouvrages existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 19.3 Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial ou unitaire si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation.

A 20 . Electricité - Téléphone-Numérique

- 20.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme (DP/PC) .

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

La zone N définit la zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère, des milieux naturels.. Cette zone correspond principalement aux espaces boisés de Villegats.

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

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

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

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

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

- 2.1 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
 - «Exploitation forestières »
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- 2.2 Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
 - Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
 - Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que l'emprise au sol créée soit limitée à 30m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Mixité fonctionnelle et sociale

N 3 Mixité fonctionnelle

- 3.1 Sans objet

N 4.Mixité Sociale

- 4.1 Sans objet

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Volumétrie et implantation des constructions

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

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à : 5 m des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3mètres
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à 4 mètres .
- 5.3.2 Cette règle ne s'applique pas pour les abris de jardin

N 6.Emprise au sol Pas de prescription.

- 6.1 Pour les constructions à usage autre qu'agricole et forestier, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain

N 7.Hauteur des constructions

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

	N
Pour les constructions forestières	12 mètres
Au faîtage pour les habitations	9 m
A l'acrotère	7 m
Pour les constructions à usage agricole	10 m

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 8.Aspect extérieur

Principes généraux

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

Aspect extérieurs

- 8.4 Dans l'ensemble de la zone, les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site
- 8.5 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité en harmonie avec celle des façades des constructions avoisinantes

Les toitures

- 8.6 Pour les extensions ou dans le cas de réfection de constructions existantes présentant une architecture atypique non conforme à la règle énoncée ci-dessus, le nombre de pans, la pente et les matériaux de toiture pourront être différents si le projet architectural présente une certaine qualité et si il est en harmonie avec la construction existante.

Les clôtures

- 8.7 Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou qu'elles participent à la continuité urbaine, seront réhabilitées ou remplacées à l'identique selon la même configuration.
- 8.8 Lorsque la construction est en recul, les clôtures sur rue sont obligatoires et devront être implantées à l'alignement, pour restituer la continuité bâtie et ne peuvent pas excéder 2 mètres de haut.
- 8.9 Les clôtures sur rue seront obligatoirement en mur de pleine maçonnerie ou bien composées d'un soubassement sur au moins un tiers de hauteur et surmonté d'un système à claire voie
- 8.10 Les clôtures végétales sur rue sont autorisées si elle sont situées à au moins 1 mètre de retrait des clôtures
- 8.11 Les hauteurs des clôtures devront s'harmoniser entre elles.
- 8.12 Les clôtures en limites séparatives peuvent être végétales elles seront alors au moins constituées de plusieurs essences locales (cf annexe) et ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Pour les annexes

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

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

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

- 9.1 Sans objet

N 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés :

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

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

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

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

N 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Sauf Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Il est imposé un arbre par 200 m² de terrain libre.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 12.3 Les espaces verts doivent représenter au moins 15% de la superficie du terrain.
- 12.4 L'aménagement des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée

N 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

Stationnement

N 14. Stationnement des véhicules

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

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

Section 3 : Équipement de la zone

Desserte par les voies publiques ou privées

N 15. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 15.4 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 15.5 Toute opération d'aménagement (lotissement), doit permettre, par l'implantation de voiries internes, l'accès aux terrains qui, par le fait de l'opération ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques
- 15.6 Aucun aménagement ne doit réduire la largeur des voies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-38
- 15.7 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.8 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- 15.9 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 15.10 Les portails seront de conception simple, en harmonie avec le type de clôture seront implantés en retrait de 4 mètres, par rapport à l'alignement avec des pans coupés
- 15.11 La base au droit du portail devra être minimum de 4m.

N 16. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

- 16.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

N 17. Eau

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

N 18. Assainissement

- 18.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 18.2 En l'absence de réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme.
- 18.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

N 19. Eaux pluviales

- 19.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées ; stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur.
- 19.2 Dans le cas où les ouvrages existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
- 19.3 Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou au réseau pluvial ou unitaire si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable du Service Assainissement compétent.

N 20 . Electricité - Téléphone-Numérique

- 20.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur l'autorisation d'urbanisme (DP/PC) .

Emplacement Réservés :

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

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

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

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

La commune de VILLEGATS a délimité les emplacements réservés suivants

<u>Emplacements réservés destinés à des installations d'intérêt général</u>				
Numéro	Affectation	Bénéficiaire	Superficie	Référence cadastral
ER_1	Sécurisation du carrefour	Commune de Villegats	9m ²	AB 060
ER_2	Extension du cimetière	Commune de Villegats	1 200m ²	AB 172

Annexes :

Liste des essences locales

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	Alnus glutinosa	
Bouleau verruqueux	Betula pendula	
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	Betula pubescens ou Betula alba	
Charme commun	Carpinus betulus	
Châtaignier commun	Castanea sativa	
Chêne pédonculé	Quercus robur	
Chêne sessile ou rouvre	Quercus petraea	
Erable champêtre	Acer campestre	
Frêne commun	Fraxinus excelsior	
Hêtre sylvestre	Fagus sylvatica	
If commun	Taxus baccata	
Peuplier tremble	Populus tremula	
Peuplier noir	Populus	nigra
Saule blanc	Salix alba	
Orme champêtre	Ulmus minor	

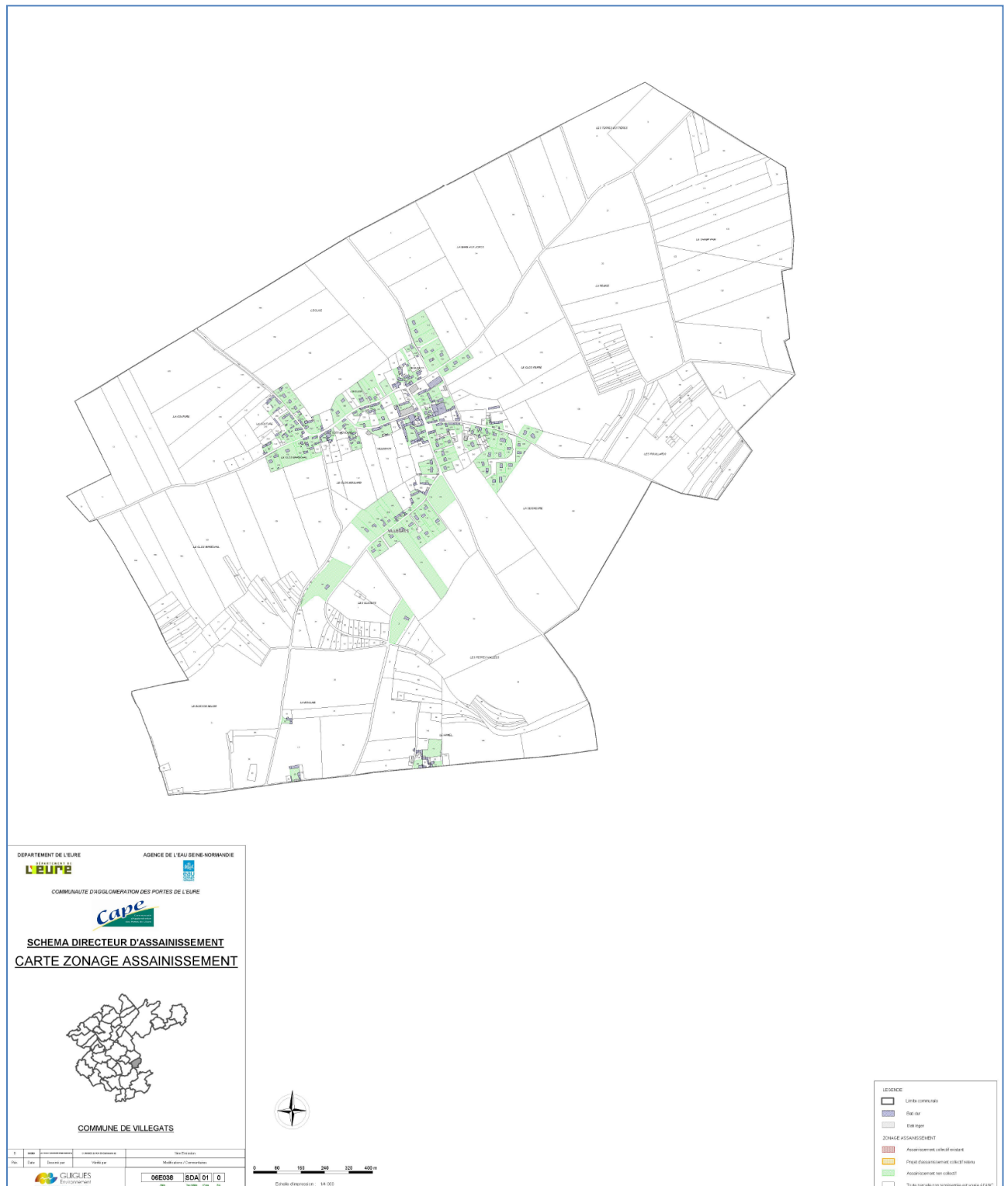
Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

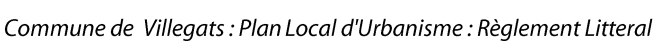
Alisier (sorbier alisier)	Sorbus torminalis
Bourdaie	Frangula alnus
Cerisier de sainte -Lucie	Prunus mahaleb
Charme commun*	Carpinus betulus
Erable champêtre*	Acer campestre
Fusain d'Europe	Evonymus europaeus
Hêtre sylvestre*	Fagus sylvatica
Houx	Ilex aquifolium
If commun	Taxus baccata
Merisier	Prunus avium
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica
Noisetier coudrier	Corylus avellana
Prunelier (épine noire)	Prunus spinosa
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	Crataegus monogyna	
Buis	Buxus sempervirens	
Cornouiller mâle	Cornus mas	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	
Eglantier commun	Rosa canina	
Néflier	Mespilus	germanic
Saule cendré	Salix cinerea	
Saule des vanniers	Salix viminalis	
Saule marsault	Salix caprea	
Saule roux	Salix atrocinerea	
Sureau noir	Sambucus nigra	
Troène commun	Ligustrum	vulgare

SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE LA CAPE





Les éléments identifiés au titre de l' article L151-19

Dénomination	Prescriptions de conservation
L'Eglise	Conserver la volumétrie du bâtiment, Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux, Maintenir la composition de la façade, son appareillage de pierre
Maisonnnette	Conserver la volumétrie du bâtiment, Conserver les ouvertures et menuiseries dans leur forme sans en créer de nouvelles susceptibles de dénaturer la composition organisée des façades. Préserver l'intégrité de la toiture et ses matériaux, Limiter au maximum la création d'ouvertures de toit
Les murs	Limiter au maximum la création d'ouvertures Préserver l'intégrité des matériaux