

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT



PLU APPROUVÉ LE 25 OCTOBRE 2019

MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 22 MAI 2023

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	5
ZONE UA	14
ZONE UB	26
ZONE UC	36
ZONE AU	49
ZONE A.....	51
ZONE N	59
Lexique	68

Dispositions générales

1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montbrun-Lauragais dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB et UC,
- zones à urbaniser : AU,
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N.

Les zones urbaines

- La zone **UA** est une zone urbanisée correspondant au centre ancien. Elle comprend un sous-secteur UAa devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
- La zone **UB** est une zone urbanisée correspondant aux extensions du centre prenant essentiellement la forme de lotissements,
- La zone **UC** est une zone urbanisée correspondant aux développements périphériques le long de la RD 91.

Les zones à urbaniser

La zone **AU** correspond à des terrains situés en continuité du noyau villagois destinés à être urbanisés ou aménagés à court et moyen terme en respectant les principes énoncés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les zones agricoles

La zone **A** correspond à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles

La zone **N** constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Les différentes zones sont représentées sur le règlement graphique. De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- des **espaces boisés classés (EBC)** au titre de l'article L.113-1, repérés dans le règlement graphique et mentionnés à l'article 6 du présent règlement de chaque zone concernée,

- des **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, repérés dans le règlement graphique et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- des **éléments patrimoniaux bâtis à protéger** au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique et répertoriés dans une liste,
- des **éléments naturels et paysagers à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés au règlement graphique,
- un **périmètre de protection des monuments historiques** (moulin), repéré au règlement graphique,
- du PPRn « Mouvement différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » dit **PPR « Sécheresse »** approuvé par arrêté préfectoral du 01/10/2013 qui figure en annexe,
- des **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** dont la carte et la liste figurent en annexe,

3. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Le **Règlement National d'Urbanisme** (les articles d'ordre public) :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** dont la carte et la liste figurent en annexe : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code de l'environnement, le code de la construction et de l'habitat, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique ou le règlement sanitaire départemental.

4. Destinations et sous-destinations des constructions

Les articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations des constructions.

Destinations	Sous-destinations
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale Salles d'art et de spectacle Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

5. Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les chapitres 2 et 3 du règlement.

6. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif

La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans l'ensemble des zones du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, la réalisation de ces ouvrages techniques n'est pas soumise aux dispositions des chapitres 2 et 3 du règlement.

7. Protection du patrimoine

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

8. Reconstruction des bâtiments à l'identique

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

9. Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 14 septembre 2007, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

10. Permis de démolir

Par délibération du conseil municipal du 26 février 2010, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

11. Secteurs soumis au droit de préemption

Par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2019 la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

12. Règles de stationnement spécifiques aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

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.

13. Eléments du paysage et du patrimoine

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

Le patrimoine naturel à préserver est identifié sur les parcelles suivantes :

Zone PLU	Cadastre	Dénomination
N	B33, 38, 54,189	Lac du Goudal
AUa	B253, B263	Haie 14

Le patrimoine bâti de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Zone PLU	Cadastre	Dénomination
A	A 29	Métairie rénovée Puit
A	A 46	Métairie rénovée
A	A 55	Métairie rénovée
A	A 74	Maison de village
A	A 75	Obélisque monumental
A	A 98	Fontaine
A	A 128	Maison de village
A	A 142	Maison de village
A	A 180	Métairie rénovée piliers hangar
A	A 190	Maison de village
A	A 191	Dépendances
A	A 192	Maison de village
A	A 193	Maison de village
A	A 194	Dépendances
A	B 19	Fontaine
A	B 40	Métairie rénovée Dépendances (four)
A	B 44	Métairie rénovée Dépendances
A	B 177	Métairie rénovée Dépendances (four)
A	C 115	Métairie rénovée Dépendances
A	C 57	Croix de Chemin
A	C 58	Métairie rénovée Dépendances
A	C 77	Métairie rénovée Dépendances
A	C 86	Métairie rénovée Hangar
A	D 96	Maison Métairie rénovée Dépendances
A	D 152	Hangar transformé Dépendances
A	D 180	Métairie rénovée Dépendances
A	E 80	Maison de maître (château)
A	E 81	Métairie Dépendances
A	E 83	Métairie rénovée
A	E 163	Métairie rénovée Dépendances
A	F 7	Métairie rénovée Piliers de hangar
A	F 20	Maison Dépendances
A	F 27 F 26	Maison Dépendances
A	F 31	Métairie rénovée Dépendances
A	F 41	Métairie rénovée Dépendances
A	F 52	Métairie rénovée Dépendances
A	F 56 F 57	Métairie rénovée Dépendances
A	F 72	Métairie rénovée Hangar
A	F 101	Métairie Dépendances
A	F 144	Maison de maître
A	F 145	Maison Dépendances
A	F 151	Métairie rénovée Dépendances
A	F 152	Métairie rénovée Dépendances
A	F 157	Métairie rénovée Dépendances
A	F 159	Hangar transformé
A	F 164	Hangar
A	Emprise publique (angle route de Deyme/chemin de la côte)	Croix de Chemin
N	B 78	Métairie Dépendances
N	D 229	Hangar transformé
UA	B 70	Bâtiment communal cantine / appart.

UA	B 70	Monument aux morts
UA	B 71	Eglise
UA	B70	Croix
UA	B 72	Mairie
UA	B 80	Moulin à vent
UA	B 81	Maison de village Dépendances
UA	B 83	Salle des fêtes
UA	B 149	Maison de village et Dépendances
UA	B 153	Maison de village
UA	B 156	Maison de village
UB	B 91	Métairie rénovée
UB	B 182	Maison de village Dépendances
UB	B 187	Maison de village
UB	B 222	Maison de village
UB	B 239	Maison de village
UB	B 253	Maison et Dépendances
UB	B 258	Maison de village
UB	B 264	Métairie rénovée Hangar
UB	E 29	Maison de village
UB	E 30	Maison de village
UB	E 31	Maison de village
UC	C 23	Métairie rénovée Dépendances
UC	C 111	Métairie rénovée Dépendances
UC	C 260	Métairie rénovée Dépendances
UC	C 266	Métairie rénovée Dépendances
UC	D 106	Métairie rénovée Dépendances
UC	D 124	Métairie rénovée
UC	D 190	Métairie rénovée Dépendances
UC	D 214	Maison rénovée
UC	D 227	Métairie rénovée Dépendances
UC	E 55	Métairie rénovée Dépendances
UC	E 216	Métairie
UC	E 218	Hangar transformé

Dispositions applicables aux zones

ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au périmètre du bourg centre où se trouvent de nombreux équipements publics – mairie, école, salle des fêtes, aire de jeux, place publique - et de l'habitat ancien. Ce secteur est caractérisé par la présence d'éléments architecturaux de qualité et porte des enjeux patrimoniaux participants directement à l'identité de la commune.

Vocation de la zone

La zone UA est une zone accueillant des équipements et de l'habitat.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article 1 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous conditions

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination**

Destination des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitations agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)		Restauration
		X	Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacle		Equipements sportifs
			Autre équipement recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industries	X	Entrepôts
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autre occupation et utilisations du sol interdites :

- De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement ou de paysage sont interdites,
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à l'enregistrement, à l'exception de celles autorisées sous condition,
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux autorisés sous condition.

Sont autorisées sous condition les constructions et activités suivantes :

- (1) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elle ne provoque pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du quartier,
- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettant une insertion paysagère de qualité,
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage.
- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.
- **Dans le sous-secteur UAa**, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous condition d'être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.
- S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Le sous-secteur UAa devra comprendre au moins 15% de logements locatifs sociaux et 20% de logements à prix abordables sur la base du nombre total de logements programmés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

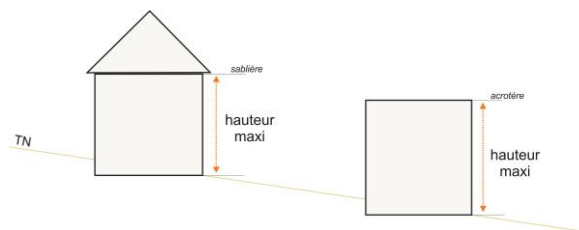
Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article 4 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

1. Emprise au sol :

Non règlementé

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur maximale des constructions ou installations nouvelles par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 7 mètres (R+1)
- 3 mètres pour les bâtiments annexes

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux éléments de superstructure (cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation ...). Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans les secteurs à dominante d'habitat identifiés dans OAP :

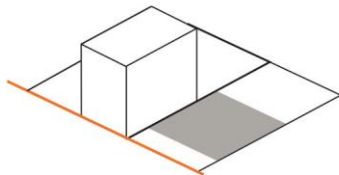
- Dans le secteur de densité moyenne : le long des axes identifiés, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 1 mètre par rapport à l'alignement lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.
- Dans les autres cas, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres des voies et emprises publiques existantes et projetées.

Pour les autres constructions, elles doivent être implantées:

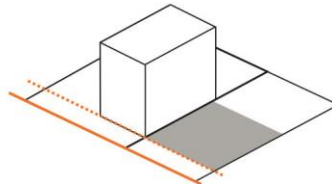
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et pour tous les niveaux

- Soit dans le prolongement du bâti existant contigu
- Soit dans une bande d'implantation comprise entre deux implantations de façades contigües ou immédiatement avoisinantes

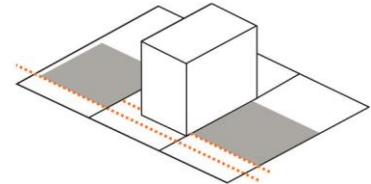
Implantation à l'alignement



Implantation dans le prolongement du bâti existant contigu



Implantation comprise entre deux implantations de façades contigües



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- En cas de construction sur un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la règle pourra ne s'appliquer que sur l'une de ces voies ou emprises publiques.
- Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour la construction d'annexes ou lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales : Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas où l'implantation ne se fait pas sur les deux limites séparatives latérales, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Limites séparatives de fond de terrain : Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative de fond de terrain, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Uniquement dans le secteur soumis à OAP de densité faible :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur ladite limite.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction d'annexes qui pourront être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.
- Pour la construction des piscines dont le bassin pourra être implanté en retrait d'1 mètre minimum des limites.
- Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, les constructions non contiguës sur une même unité foncière, doivent être implantées de telle sorte que soit aménagé entre elle un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du village et l'harmonie du paysage sans référence à des architectures étrangères à la région.

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, s'harmoniser avec le bâti environnant.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...)

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

1. Les éléments patrimoniaux bâtis repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2. Insertion environnementale des constructions

Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- Pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Pour les terrains en pente (>ou= 10%), les déblais et remblais sont limités à 1,5 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus de 1,5 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative. Les murs de soutènement sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative.

3. Caractéristiques architecturale des constructions

Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Certaines maçonneries pourront être laissées à nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet.

Les appareils soignés en pierre de taille, galets, brique foraine seront conservés et mis en valeur.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeau, encadrement corniche) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Le bardage est autorisé à condition d'une bonne intégration à la construction et au site. Les bardages autres que le bois naturel et le zinc sont interdits.

Les volets et les menuiseries partie intégrantes des constructions devront être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Les couleurs devront respecter les teintes définies par le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.

Les toitures seront en tuile canal ou similaire de teinte rouge.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, capteurs solaires thermiques, ...) sont admis en toiture.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elle et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures et ferronneries anciennes devront être maintenues et restaurées dans la mesure du possible.

Les clôtures de type claustras et autres dispositifs bâches ou brandes sont interdites sauf en limite séparative où les claustras sont autorisées, mais uniquement en bois ou bambou.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène tout en s'harmonisant avec leur environnement immédiat.

Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A) :

Elles seront constituées de plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les espaces naturels et agricoles. Cette haie pourra être doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit par des haies vives et doublées ou non d'un grillage
- Soit par une rambarde de bois

Les murs bahuts seront d'une hauteur maximum de 0,4 mètre.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur et être composées d'un grillage doublé de haies vives.

Dans tous les cas les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales. Les haies monospécifiques seront alors évitées.

4. Installations diverses

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1. Les espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC 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, haies et arbres identifiés.

2. Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre haute tige par 100 m² de terrain aménagé en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre haute tige pour 4 places. Elles devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Les dispositions ci-après concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 80 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes. En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 80 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Destination	Nombre de places
Habitation	1 place de stationnement jusqu'à 80m ² de surface de plancher Au-delà de 80m ² : 1 place par 60 m ² de surface de plancher supplémentaire. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 4 lots ou logements.
Commerce / restauration	Pour plus de 100m ² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20m ² de surface de vente. Une place pour la livraison est exigée dans tous les cas.
Bureau	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par poste de travail
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et répondre aux normes minimales en vigueur notamment concernant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

2- Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront et respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, elles devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent, au vu du plan masse, à une meilleure conception de l'espace urbain.

Article 8 : Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques et assimilées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

3- Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

Dans tous les cas de figure, sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain, afin de diminuer les rejets.

4- Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou autre devront, être réalisés en souterrain.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe «déchets» jointe au dossier de PLU.

Pour les opérations d'ensemble, la possibilité de mettre en place des containers enterrés devra être systématiquement étudiée.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB :

Il s'agit des espaces pavillonnaires situés à l'abord du bourg composés principalement de lotissement. Elle se compose d'un tissu bâti plus ou moins dense.

Vocation de la zone :

La zone UB est une zone d'habitat.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article 1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination**

Destination des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitations agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)		Restauration
		X	Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement 5		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacle		Equipements sportifs
			Autre équipement recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industries	X	Entrepôts
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement ou de paysage sont interdites,
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à l'enregistrement, à l'exception de celles autorisées sous condition,
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux autorisés sous condition.

Sont autorisées sous condition les constructions et activités suivantes :

- (1) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elle ne provoque pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du quartier.
- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettant une insertion paysagère de qualité
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage.

Dans les secteurs soumis à OAP, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher devra comprendre au moins 10% de logements locatifs sociaux et 30% de logements à prix abordables tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, 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, les dispositions du présent article 4 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

1. **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30% de la superficie totale pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800m²
- 20% de la superficie totale pour les terrains d'une surface comprise entre 800m² et 2000m²
- 10% de la superficie totale pour les terrains d'une surface supérieure à 2000 m²

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ou installation nouvelle par rapport au terrain naturel ne pourra pas excéder :

- 7 mètres (R+1)
- 3 mètres pour les bâtiments annexes

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

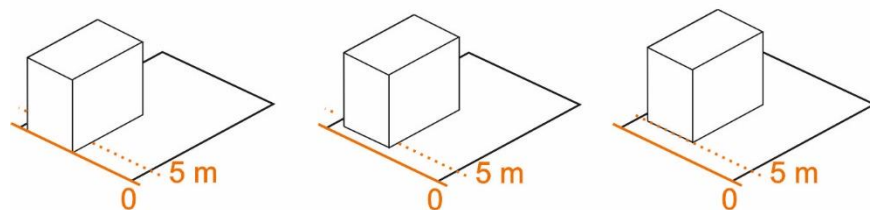
- aux éléments de superstructure (cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation ...). Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées:

- Au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des axes de la RD 24 et RD 91,
- Au moins égale à 20 mètres le long de l'axe identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-18,
- Pour les autres voies, la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.
- En cas de retrait par rapport à l'alignement, la partie comprise entre la limite et la façade devra au maximum être traitée de façon paysagère (plantation d'arbres, espaces enherbés, etc.)

Implantation dans une bande de 0 à 5 mètres



Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant, ni ne nuisent à la sécurité.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur ladite limite.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de constructions non contiguës sur une même unité foncière celles-ci devront être espacées l'une de l'autre d'une distance d'au moins 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes non fermées (abri voiture, piscines, pergola...) ni en cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

1. Les éléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2. Insertion environnementale des constructions

Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- Pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Pour les terrains en pente (>ou= 10%), les déblais et remblais sont limités à 1,5 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès,

Les enrochements de plus de 1,5 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative.

Les murs de soutènement sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative.

3. Caractéristiques architecturales des constructions

Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes.

Le bardage est autorisé à condition d'une bonne intégration à la construction et au site. Les bardages autres que le bois naturel et le zinc sont interdits.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Certaines maçonneries pourront être laissées à nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet.

Les appareils soignés en pierre de taille, galets, brique foraine seront conservés et mis en valeur.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeau, encadrement corniche) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Dans le cas de toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 30% et 35%.

La couverture sera en tuile canal ou similaire de teinte rouge ou rouge vieilli.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, capteurs solaires thermiques, ...) sont admis en toiture.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elle et avec leur environnement immédiat

Les clôtures et ferronneries anciennes devront être maintenues et restaurées dans la mesure du possible.

Les clôtures de type claustras et autre dispositifs bâches ou brandes sont interdites sauf en limite séparative où les claustras sont autorisées, mais uniquement en bois ou bambou.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène tout en s'harmonisant avec leur environnement immédiat.

Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A) :

Elles seront constituées de plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les espaces naturels et

agricoles. Cette haies pourra être doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit par des haies vives et doublées ou non d'un grillage
- Soit par une rambarde de bois

Les murs bahuts seront d'une hauteur maximum de 0,4 mètre.

Les portails doivent être traités en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit d'un grillage doublée d'une haie vive
- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 0,4 m doublé par une haie vive

Dans tous les cas les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales. Les haies monospécifiques seront alors évitées.

4. Installations diverses

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'installation d'éolienne domestique est autorisée sous réserve :

- d'une seule éolienne par unité foncière,
- qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction existante et à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives,
- qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 m,
- qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores,
- qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC 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, haies et arbres identifiés.

2. Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente sera exigé dans la mesure du faisable.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre haute tige par 100 m² de terrain aménagé en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre haute tige pour 4 places. Elles devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Les espaces de stationnement seront au maximum perméables.

Dans le cas d'opération d'ensemble, la gestion du stationnement sous forme de poche sera à privilégier.

Les dispositions ci-après concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 80 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 80 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Destination	Nombre de places
Habitation	2 places de stationnement jusqu'à 100m ² de surface de plancher Au-delà de 100m ² : 1 place par 80 m ² de surface de plancher supplémentaire. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 4 lots ou logements.
Commerce / restauration	Pour plus de 100m ² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20m ² de surface de vente. Une place pour la livraison est exigée dans tous les cas

Bureau	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par poste de travail
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et répondre aux normes minimales en vigueur notamment concernant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

2- Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront et respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, elles devront comprendre dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Article 8 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques et assimilées domestiques :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

Dans le cas de constructions non desservie par le réseau public, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

Dans tous les cas de figure, sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain, afin de diminuer les rejets.

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou autre devront, être réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe «déchets» jointe au dossier de PLU.

Pour les opérations d'ensemble, la possibilité de mettre en place des containers enterrés devra être systématiquement étudiée.

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC :

Elle recouvre le territoire urbanisé de part et d'autre de la RD 91 (route d'Issus). Les constructions se sont développées sous forme d'habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles.

Vocation de la zone

La zone UC est une zone d'habitat.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article 1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination**

Destination des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitations agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation		Logement		Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (1)		Restauration
		X	Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacle		Equipements sportifs
			Autre équipement recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industries	X	Entrepôts
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement ou de paysage sont interdites,
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à l'enregistrement, à l'exception de celles autorisées sous condition,
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux autorisés sous condition.

Sont autorisées sous condition les constructions et activités suivantes :

- (1) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elle ne provoque pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité du quartier,
- Les affouillements et exhaussement de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de construction, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettant une insertion paysagère de qualité,
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, 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, les dispositions du présent article 4 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie totale de la parcelle

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra pas excéder 7 mètres.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux éléments de superstructure (cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation ...). Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées:

- Au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise de la RD 91,
- Au moins égale à 5 mètres des limites d'emprises des autres voies.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- En cas d'aménagements, modification, surélévations ou reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant,
- Pour la construction d'annexes à l'habitat (garage, local piscine, etc.) qui pourront être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux voies autres que la RD 91,
- Pour la construction des piscines dont le bassin pourra être implanté en retrait de 2 mètre minimum des emprises publiques et des voies privées.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Le bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites des zones A et N

Toute construction doit être implantée à une distance des zones A et N de 5 mètres minimum.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cas de constructions non contiguës sur une même unité foncière celles-ci devront être espacées l'une de l'autre d'une distance d'au moins 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes non fermées (abri voiture, piscines, pergola...) ni en cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

1. Les éléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.

- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2. Insertion environnementale des constructions

Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- Pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Pour les terrains en pente (>ou= 10%), les déblais et remblais sont limités à 1,5 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative.

Les murs de soutènement sont limités à 1,5 mètre de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative.

3. Caractéristiques architecturale des constructions

Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes.

Le bardage est autorisé à condition d'une bonne intégration à la construction et au site. Les bardages autres que le bois naturel et le zinc sont interdits.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Certaines maçonneries pourront être laissées à nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet comme c'est le cas pour la brique foraine ou la pierre de taille.

Les appareils soignés en pierre de taille, galets, brique foraine seront conservés et mis en valeur.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeau, encadrement corniche) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges étables, remises, seront conservées et entretenues.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Dans le cas de toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 30% et 35%.

La couverture sera en tuile canal ou similaire de teinte rouge ou rouge vieilli.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, capteurs solaires thermiques, ...) sont admis en toiture.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple), elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

Clôtures:

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elle et avec leur environnement immédiat.

Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A) :

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.80 mètres.

Entre espace urbain (zone UC) et espaces agricoles et naturels (zone A ou N), les clôtures doivent assurer une transition progressive avec les espaces agricoles et naturels environnants.

Les clôtures doivent participer à la prévention des conflits de voisinage, de faire écran et de filtrer les épandages.

Le principe doit être de suggérer la limite et de filtrer les vues plutôt que de clore l'espace.

Cela peut être assuré par :

- Une haie végétale multistrata seule
- Une clôture herbagère (d'une hauteur maximum de 1.80 m) accompagnée d'une haie multistrata
- Une ganivelle ou grillage à mouton (d'une hauteur maximum de 1.80 m) accompagnée d'une haie multistrata

La haie multistrata maximise l'intérêt des plantations pour la biodiversité. En effet, les espaces les plus riches sont ceux comportant les trois strates : herbacées, arbustives, arborées, idéalement bordés d'un fossé et d'une bande enherbée (voir schéma ci-dessous).

Les espaces créés devront donc se rapprocher le plus possible de cette structure complète.



Les pages suivantes précises la palette végétale à privilégier pour les plantations.

Les essences « polyvalentes »

	Type	Ensoleillement	Sols	Milieux	Intérêts	Source
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	Arbuste	Lumière	Sols acides	Friches lisières	Mellifère	APA
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Arbre	Lumière ou mi-ombre	Terrain drainé et acide	Haies, lisières, boisements de feuillus	Mellifère Fruit comestible, consommé par les oiseaux.	Sicoval
Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>)	Arbuste	Lumière ou mi-ombre	Sol calcaire, peu exigeante	Haies, friches, lisières, boisements de feuillus	Mellifère Consommé par les oiseaux en hiver	Sicoval
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Arbre	Ombre à mi-ombre	Sol peu calcaire, profond et frais	Haies, lisières, bois frais	Feuillage persistant en hiver Bois dur et de chauffage	Sicoval
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Arbre	Mi-ombre à pleine lumière	Sols drainés, profonds et acides		Fruits Bois d'œuvre Grande longévité	APA
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Arbre	Lumière	Sols riches à dominante calcaire	Versants nord	Arbre typique Fort ombrage à l'âge adulte Très bon bois de chauffage	Sicoval
Chèvrefeuille des bois (<i>Lonicera periclymenum</i>)	Arbuste	Lumière ou mi-ombre	Sols frais et acides	Haies, lisières, bois frais	Très odorant	APA
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Arbre	Ensoleillé	Sol sec ou drainé, et plutôt acide	Haies, lisières, bois clairs	Fruits comestibles après les gelées Bois dur	Sicoval
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Arbuste	Ensoleillé à ombragé	Peu exigeant	Haies, friches, lisières, bois	Beau branchage rouge	Sicoval
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	Arbuste	Lumière	Indifférent	Haies, friches, lisières, bois clairs	Mellifère	Sicoval
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Arbre	Ensoleillé à mi-ombre	Peu exigeant, mais préfère les sols calcaires	Haies, lisières, bois	Mellifère Arbre typique, beaucoup en haie ou en bordure de boisement Fort ombrage à l'âge adulte Très bon bois de chauffage	Sicoval
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Arbre	Ensoleillé à mi-ombre	Peu exigeant, mais préfère les sols riches, frais et profonds	Haies, lisières	Arbre typique Fort ombrage à l'âge adulte Très bon bois de chauffage Idéal en alignement ou arbre isolé	Sicoval
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	Arbuste	Ensoleillé à mi-ombre	Peu exigeant mais préfère les sols frais, profonds et calcaires	Haies, lisières, bois	Belle fructification fuchsia à l'automne	Sicoval
Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)	Arbuste	Lumière	Sols acides	Coteaux secs, friches, landes, lisières	Mellifère Balais	APA
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)	Arbre	Ombre à mi-ombre	Sol frais et riche humidité élevée	Haies, bois	Forme une haie compacte Feuillage semi-persistant Bois de chauffage	Sicoval
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	Arbre	Ensoleillé à mi-ombre	Tout type de sol bien drainé	Haies, lisières, bois	Bois précieux Mellifère Fruit consommé par les oiseaux	Sicoval
Noyer (<i>Juglans regia</i>)	Arbre	Ensoleillé	Tout type de sol (de préférence calcaire et profond)		Bois apprécié en menuiserie Donne des fruits jusqu'à 70 ans de vie Souvent isolé dans le paysage agricole	Sicoval
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	Arbre	Ensoleillé	Peu exigeant sur le type de sol	Haies, lisières, friches, bords des eaux	Mellifère Bonnes propriétés mécaniques et décoratives	Sicoval
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	Arbuste	Lumière ou mi-ombre, chaleur	Peu exigeante sur le type de sol	Haies, friches, lisières, bois clairs	Mellifère Fruits comestibles Peu d'entretien	Sicoval
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	Arbuste	Ensoleillé, tolère l'ombre	Peu exigeante sur le type de sol	Haies, friches, lisières, bois clairs	Mellifère Fruits comestibles	Sicoval
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Arbuste	Ensoleillé à mi-ombre	Peu exigeante sur le type de sol	Haies, friches, lisières, bois clairs	Mellifère Fruits comestibles Idéal en haies	Sicoval
Prunier sauvage (<i>Prunus domestica</i>)	Arbuste	Ensoleillé à mi-ombre	Peu exigeante sur le type de sol	Haies, friches, lisières, bois clairs	Mellifère Fruits comestibles	Sicoval
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Arbre	Lumière	Milieu riche en azote	Lisières, clarières, bois clairs, bords des eaux	Mellifère Couleur des branches en hiver	Sicoval
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Arbre	Ensoleillé à mi-ombre	Sol humide et drainé (non argileux)	Landes, bois de montagne	Arbre d'ornement à grande valeur décorative (baies rouges persistantes) Réserve de nourriture pour les oiseaux	Sicoval
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Arbuste	Mi-ombre	Sol riche, frais, calcaire ou neutre	Haies, lisières, décombres, bords des eaux	Mellifère Fruits appréciés par les oiseaux	Sicoval
Tilleul des bois (<i>Tilia cordata</i>)	Arbre	Mi-ombre	Peu exigeante sur le type de sol	Haies, bois	Mellifère Fruits comestibles	Sicoval
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia grandifolia</i>)	Arbre	Mi-ombre	Sol riche, plutôt sec et neutre	Haies, bois	Mellifère Fruits comestibles	Sicoval
Troène des bois (<i>Ligustrum Vulgare</i>)	Arbuste	Mi-ombre mais s'épanouit dans les zones ensoleillées	Tout type de sol mais préfère le calcaire	Haies, lisières, bois	Mellifère Idéal pour les haies ou bordures de champs	Sicoval
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Arbuste	Mi-ombre à pleine lumière	Peu exigeante sur le type de sol	Haies, lisières, bois clairs	Utilisée en vannerie Décoratif, notamment en automne	Sicoval

Les essences de « terrains secs »

Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Arbre	Lumière, chaleur mais bonne résistance au froid	Peu exigeante sur le type de sol	Haies, friches, bois clairs	Arbre typique et communautaire Fort ombrage à l'âge adulte Très bon bois de chauffage	Sicoval
Cyste à feuilles de sauge (<i>Cystus salvifolius</i>)	Arbuste	Lumière	Chaleur, sols secs à très secs, acides	Landes, lisières, bois clairs	Ornemental	APA
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)	Arbuste	Lumière	Terrains secs, peu exigeante, souvent en terrain perturbé (sols superficiels)	Friches, landes, clairières	baies transformables pour être comestibles	Sicoval
Nerprun alaterné (<i>Rhamnus alaternus</i>)	Arbuste	Lumière	Sols plutôt calcaires, même de faible profondeur	Coteaux secs, haies, bois clairs	Mellifère Très ornementale pour des haies ou alignement d'arbustes	Sicoval

Les essences de « terrains frais »

Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Arbre	Lumière	Sol humide, voire gorgé d'eau	Bords des eaux, prairies et bois humides	Port et couleur esthétique Typique des bords de milieux aquatiques Bonne capacité de dispersion	Sicoval
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Arbuste	Lumière ou la mi-ombre	Peu exigeante sur le type de sol mais préfère les sols frais	Landes, lisières, bois	Mellifère	Sicoval
Cognassier (<i>Cydonia oblonga</i>)	Arbuste	Lumière	Tout type de sol, mais préfère les sols frais		Mellifère Haie libre Fruit comestible Marquait les coins des parcelles...	Sicoval
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Arbre	Lumière ou la mi-ombre	Sols riches et frais	Bords des eaux, haies, lisières		Sicoval
Lierre (<i>Hedera helix</i>)	Arbuste	Ombre à mi-ombre	Peu exigeant mais préfère les sols riches et humides	Haies, bois	Couvre-sol, grimpant	APA
Néflier commun (<i>Mespilus germanica</i>)	Arbuste	Ensoleillé ou mi-ombre	Sols acides	Haies, lisières, bois	Fruits comestibles (nèfles) Très résistant au froid	Sicoval
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Arbuste	Mi-ombre à ombre	Sol riche et frais	Haies, lisières, bois frais, bords des eaux	Mellifère Fruits comestibles Idéal pour les haies ou bordures de champs.	Sicoval
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	Arbre	Lumière et chaleur	Sol frais à humide	Bords des eaux	Bonne capacité de tenue de berge	Sicoval
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	Arbre	Lumière	Sol frais à humide	Bords des eaux, landes, bois clairs	Bonne capacité de tenue de berge	Sicoval
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Arbre	Ensoleillé	Sol riche, frais et humide	Bords des eaux	Décoratif par son côté argenté Bon brise vent	Sicoval
Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)	Arbre	Lumière	Surtout en milieu humide	Bords des eaux	Bonne tenue des berges Croissance rapide	Sicoval

Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- Soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- Soit par une rambarde de bois

Les murs bahuts seront d'une hauteur maximum de 0,4 mètre.

Les clôtures sur les limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront composées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures de type claustras et autre dispositifs bâches ou brandes sont interdites sauf en limite séparative où les claustras sont autorisées, mais uniquement en bois ou bambou.

Dans tous les cas les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales. Les haies monospécifiques seront alors évitées.

4. Installations diverses

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'installation d'éolienne domestique est autorisée sous réserve :

- d'une seule éolienne par unité foncière,
- qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction existante et à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives,
- qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 m,
- qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores,
- qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC 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, haies et arbres identifiés.

2. Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente sera exigé dans la mesure du faisable.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre haute tige par 100 m² de terrain aménagé en pleine terre.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ils devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Les dispositions ci-après concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 80 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes. En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 80 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Destination	Nombre de places
Habitation	2 place de stationnement jusqu'à 100m ² de surface de plancher Au-delà de 100m ² : 1 place par 80 m ² de surface de plancher supplémentaire. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 4 lots ou logements.
Commerce / restauration	Pour plus de 100m ² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20m ² de surface de vente Une place pour la livraison est exigée dans tous les cas
Bureau	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place par poste de travail
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et répondre aux normes minimales en vigueur notamment concernant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

2. Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel.

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

Les accès nouveaux sur la RD 91 seront interdits.

Article 8 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Eaux usées

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Pour les constructions ou installation desservies par l'assainissement collectif, elle doit évacuer ses eaux usées domestiques et assimilées domestiques par des canalisations souterraines au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Les eaux usées assimilées domestiques correspondent aux eaux usées issues des activités définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 22/12/2007 conformément à la loi Warsman.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

Dans tous les cas de figure, sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain, afin de diminuer les rejets.

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou autre devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

Pour les opérations d'ensemble, la possibilité de mettre en place des containers enterrés devra être systématiquement étudiée.

ZONE AU

Le PLU comporte deux zones à urbaniser : AUa et AUb correspondant respectivement aux secteurs de Picard et de Lanes.

Pour ces secteurs, il convient de se référer aux OAP.

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A :

Cette zone recouvre la majorité du territoire communal et est le support de la production agricole.

Vocation de la zone

La zone A est une zone où l'urbanisation est fortement encadrée.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article 1 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination**

Destination des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitations agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (2)(3)(4)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (5)	*	Restauration (5)
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (5)
		*	Hébergement hôtelier et touristique (5)	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (6)
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	X	Equipements sportifs
		X	Autre équipement recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industries	X	Entrepôts
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont autorisées sous condition les constructions et activités suivantes :

- (1) Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- (2) L'aménagement, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation :
 - o Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser 200 m² de surface de plancher (existant + extension)
 - o Et à condition que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- (3) Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition :
 - o Qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 200m² de surface de plancher
 - o Et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètre maximum autour d'un siège d'exploitation en activité.
- (4) Les constructions d'annexes (piscine, pool house, abri, garage,...) aux locaux d'habitation :
 - o dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
 - o et à condition qu'au moins un point de l'annexe se situe dans un rayon de 30 m maximum de tous points de la construction principale.
- (5) Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage pour les destinations ou sous-destinations suivantes :
 - o habitation,
 - o équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
 - o restauration,
 - o hébergement hôtelier et touristique,
 - o artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole.

Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- (6) La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Néant

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour toute autre construction,
- 4 mètres pour les annexes.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées :

- Au moins égale à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des axes de la RD 24, RD 74 et RD 91
- Au moins égale à 100 mètres le long de l'axe identifié au règlement graphique au titre de l'article L151-18
- Au moins égale à 5 mètres des limites d'emprises des autres voies

Le nu intérieur du bassin des piscines peut s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant, ni ne nuisent à la sécurité.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toute construction destinée à un usage autre que d'habitation doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (briques creuses, parpaings ...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur

1. Éléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2. Insertion environnementale des constructions

Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- Pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Pour les terrains en pente (>ou= 10%), les déblais et remblais sont limités à 1,5 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès,

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

3. Caractéristiques architecturale des constructions

Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Certaines maçonneries pourront être laissées à nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet.

Les appareils soignés en pierre de taille, galets, brique foraine seront conservés et mis en valeur. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeau, encadrement corniche) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les volets et les menuiseries partie intégrantes des constructions devront être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Pour les nouvelles constructions à destination agricole :

Les teintes des toitures devront être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le cas de constructions de hangars agricoles, la toiture devra présenter une pente comprise entre 20 et 35%.

Pour les autres constructions :

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.

Les toitures seront en tuile canal ou similaire de teinte rouge.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Dans tous les cas les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, capteurs solaires thermiques, ...) sont admis en toiture.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

Clôtures :

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,8 mètre en grillage doublé de végétaux.

Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,80mètres et doivent être constituées soit :

- Par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- Par une rambarde de bois

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.4 mètres.

Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A), elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximum de 1.8 mètres.

Dans tous les cas les haies vives doivent être constituées d'essences variées, locales. Les haies monospécifiques seront alors évitées.

4. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres (...) doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visibles depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC 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, haies et arbres identifiés.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie nouvelle :

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

2. Eaux usées :

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

Dans tous les cas de figure, sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain, afin de diminuer les rejets.

4. Autres réseaux:

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou autre devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

5. Collecte des déchets ménagers et assimilés :

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N :

La zone naturelle et forestière dite « zone N » couvre les secteurs de la commune, constitués par des emprises agricoles, des espaces boisés et un lac.

Vocation de la zone :

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition, compatible avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article 1 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination**

Destination des constructions		Sous-destinations			
*	Exploitations agricole et forestière	*	Exploitation Agricole (1)(2)	*	Exploitation forestière (2)
*	Habitation	*	Logement (3)(4)	X	Hébergement
X	Commerce et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (5)
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	X	Equipements sportifs
		X	Autre équipement recevant du public		
X	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industries	X	Entrepôts
		X	Centre de congrès et d'exposition	X	Bureau

Sont autorisées sous condition les constructions et activités suivantes :

- (1) L'extension limitée des bâtiments d'activités existant à la date d'approbation du présent PLU.
- (2) La réhabilitation de bâtiments agricoles traditionnels sous réserve que l'aménagement se fasse dans les volumes bâtis existants.
- (3) L'aménagement, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation :
 - o Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser 200m² de surface de plancher (existant + extension)
 - o Et à condition que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- (4) Les constructions annexes (piscine, pool house, abri, garage, ...) aux locaux d'habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU :
 - o Dans la limite de 50m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
 - o Et à condition qu'au moins un point de l'annexe se situe dans un rayon de 30m maximum de tous points de la construction principale.
- (5) La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination de la construction existante identifiée au plan de zonage pour les destinations ou sous-destinations suivantes :
 - o habitation,
 - o équipements d'intérêt collectif ou de services publics,
 - o restauration,
 - o hébergement hôtelier et touristique,
 - o artisanat et commerce de détail s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole.

Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisation du sol admise dans la zone.

S'appliquent en sus les dispositions du PPRN mouvement de terrains-tassements différentiels définies dans le règlement annexé au présent PLU.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non règlementé

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Emprise au sol :

Néant

2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions autres que les annexes ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 4 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées :

- Au moins égale à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des axes de la RD 24, RD74 et RD 91
- Au moins égale à 5 mètres de limites d'emprises des autres voies

Pour la construction d'annexes à l'habitat (garage, local piscine, piscine ...) l'implantation par rapport aux autres voies sera de 2 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant, ni ne nuisent à la sécurité.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toute construction destinée à un usage autre que d'habitation doit être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...) ou des débords de toiture avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (briques creuses, parpaings ...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.

Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur

1. Eléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (article L.151-19 du code de l'urbanisme) doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2. Insertion environnementale des constructions

Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- Pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Pour les terrains en pente (>ou= 10%), les déblais et remblais sont limités à 1,5 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès,

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les enrochements de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

3. Caractéristiques architecturale des constructions

Façades :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Certaines maçonneries pourront être laissées à nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet.

Les appareils soignés en pierre de taille, galets, brique foraine seront conservés et mis en valeur.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeau, encadrement corniche) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les volets et les menuiseries partie intégrantes des constructions devront être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Pour les constructions à destination agricole :

Les teintes des toitures devront être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Dans le cas de constructions de hangars agricoles, la toiture devra présenter une pente comprise entre 20 et 35%.

Pour les autres constructions :

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure.

Les toitures seront en tuile canal ou similaire de teinte rouge.

Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Dans tous les cas les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, capteurs solaires thermiques, ...) sont admis en toiture.

Toutefois, si la toiture est développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie, elle pourra déroger aux prescriptions ci-dessus.

Clôtures :

Les clôtures sur limites séparatives, doivent être de hauteur maximum de 1,8 mètre en grillage doublé de végétaux.

Les clôtures sur voies et emprises publiques, ne peuvent dépasser 1,60mètres et doivent être constituées soit :

- Par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- Par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- Par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0.4 mètres.

Pour les clôtures donnant sur un espace naturel (N) ou agricole (A) seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou d'une grille (ou grillage), d'une hauteur maximum de 1.8 mètres.

4. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres (...) doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visibles depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC 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, haies et arbres identifiés.

2. Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Le lac protégé et identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblé, ni drainé, ni être le support d'une construction. Il ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois, d'autres types d'interventions sont autorisées sous réserve de mesures compensatoires conformément au code de l'environnement.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

2. Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Article 8 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

2. Eaux usées

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain. Le dimensionnement et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

Dans tous les cas de figure, sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, rétention pour un usage non domestique...) et un traitement naturel des eaux sur le terrain, afin de diminuer les rejets.

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou autre devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

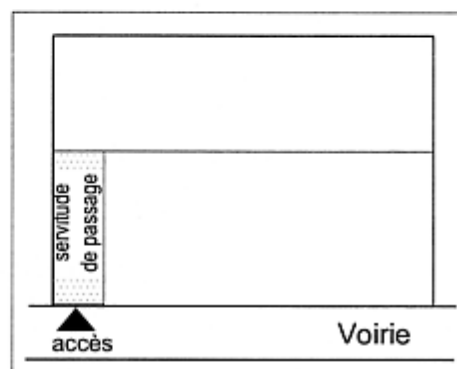
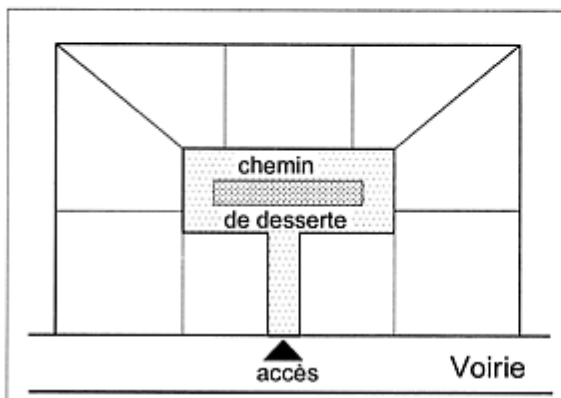
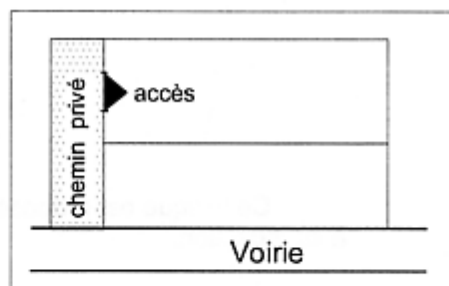
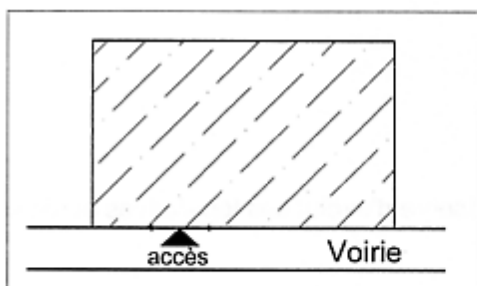
5. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

Lexique

ACCÈS

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, pool-house...).

Une construction contiguë au bâtiment principal peut également être considérée comme une annexe :

- si celle-ci est constituée d'un volume propre ;
- qu'aucune communication entre elle et la construction principale ne peut être réalisée sans autorisation d'urbanisme ;
- qu'elle soit considérée en fonction de son usage comme une construction accessoire (abri de jardin, garage, ...).

ARBRE DE HAUTE TIGE

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifiée ou acquise.

On distingue les 5 catégories de destinations suivantes :

- Habitation
- Commerce et activités de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Exploitation agricole et forestière
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

CHEMINEMENT DOUX

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

DEBORD DE TOITURE

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 151-41 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des Coefficients d'Emprise au Sol ou des règles de prospect.

C'est ainsi que les articles 3 du présent règlement précise pour chaque zone ce qui est comptabilisé ou pas dans l'emprise au sol.

Dans le présent règlement, l'emprise des piscines n'est pas comptabilisée.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :

- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

EXTENSION

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

HAIE VEGETALE A MELANGE

C'est un alignement de végétaux mélangés - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension ou d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité

du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une *unité foncière** contiguë.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

OUVRAGE TECHNIQUE NECESSAIRE AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les antennes télécom, les stations d'épuration, réseaux, châteaux d'eau, etc.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier)

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

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

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