

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE COSSE LE VIVIEN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°4 : Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du 5 décembre 2019

SOMMAIRE

I- MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	6
ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT	7
II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	9
ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES	10
ARTICLE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT	21
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	22
III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	25
SECTION 1 UA : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	27
SECTION 2 UA : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	29
SECTION 3 UA : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	37
SECTION 1 UB : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	39
SECTION 2 UB : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	41
SECTION 3 UB : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	47
SECTION 1 UY : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	49
SECTION 2 UY : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	51
SECTION 3 UY : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	55
SECTION 1 UE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	57
SECTION 2 UE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	58
SECTION 3 UE : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	61
SECTION 1 UJ : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	63
SECTION 2 UJ : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	64
SECTION 3 UJ : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	66
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67

SECTION 1 1AU : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	69
SECTION 2 1AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	72
SECTION 3 1AU : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	80
SECTION 1 2AU : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	82
SECTION 3 2AU : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	82
V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
SECTION 1 A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	85
SECTION 2 A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	90
SECTION 3 A : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	96
VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	97
SECTION 1 N : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	99
SECTION 2 N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	103
SECTION 3 N : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES	109
VII- LEXIQUE	110

I- MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- Dispositions générales applicables à toutes les zones
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour l'utiliser, effectuez les opérations suivantes :

- Lecture des dispositions générales,
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- ➔ Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5 du PLU).
- ➔ Les orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction doivent être compatibles (document n°3 du PLU).

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cossé-le-Vivien.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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 (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

1) Le règlement graphique indique la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement de la zone qui s'applique est celui où se situe l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

2) Le règlement graphique fait également apparaître certains éléments pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent en plus du règlement de la zone :

Eléments de paysage, d'environnement et de patrimoine :

- *les éléments de paysage (haies, alignements d'arbres, parcs et jardins, espaces boisés), de patrimoine et secteurs écologiques (zones humides) à protéger ou à créer suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement,*
- *les sites et zones de sensibilité archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine.*

Risques et nuisances :

- *les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants et soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation (RD771),*
- *les zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau,*
- *les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués,*
- *les reculs à respecter pour les nouvelles habitations et équipements par rapport à certaines installations classées pour la protection de l'environnement.*

Autres éléments :

- les itinéraires piétons, cycles ou équestres à protéger,
- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels un changement de destination est autorisé dans les conditions fixées au règlement,
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées », avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles,
- les périmètres de protection des points de captage d'eau potable,
- les « secteurs commerciaux », où le présent règlement définit des règles destinées à favoriser le maintien des commerces existants.

II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Prescriptions particulières :

1) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du périmètre de la zone UA pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments.

Le permis de démolir peut être refusé, si le projet est de nature à compromettre les objectifs de préservation et de mise en valeur des éléments de patrimoine établis au sein du document n°3 OAP Thématiques.

2) Clôtures

La réalisation de clôture nécessite une déclaration préalable, excepté pour les clôtures agricoles ou forestières.

3) Archéologie

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages archéologiques feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

4) Reconstruction

La reconstruction est admise pour les bâtiments détruits ou démolis, depuis moins de 10 ans, à condition :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,
- et ne soit pas situé dans un secteur touché par des risques d'inondation,
- et que la reconstruction soit réalisée à l'identique.

5) Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielle »

Tout projet localisé à l'intérieur de ces périmètres devra être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée concernée, en termes de programme, de composition, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

6) Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

La liste des emplacements réservés apparaît dans un tableau en légende des plans du règlement graphique.

7) Secteurs commerciaux

Dans les secteurs commerciaux identifiés au règlement graphique, les vitrines commerciales et les accès (portes/portes-fenêtres en rez-de-chaussée) doivent rester identiques, de façon à favoriser le maintien et le renouvellement des commerces.

Prescriptions concernant les risques et nuisances :

1) Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou rupture de barrage

Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ce risque.

- Dans les zones A et N :
 - Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception d'abris démontables de moins de 20 m² d'emprise au sol,
 - L'extension de constructions existantes est limitée à 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU. Une extension plus importante peut être admise pour les constructions agricoles à condition d'être situées dans les secteurs « lit majeur » ou « lit majeur exceptionnel » de l'Atlas des Zones Inondables et de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes au risque.
 - Les installations faisant obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux sont interdites,
 - Tout exhaussement du sol est interdit, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
 - Les clôtures sont interdites, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
 - Les sous-sols sont interdits,
 - Le changement de destination de constructions existantes, repérées par une étoile au règlement graphique, est autorisé à condition de ne pas aggraver l'exposition aux risques des biens et des personnes.
- Dans les zones U et AU : Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors des zones inondables,
 - L'extension des constructions existantes par rapport à l'emprise au sol est interdite. Les sous-sols sont interdits.

- Les extensions attenantes (annexe, abris,...) à la construction existante sont limitées à +60m² par rapport à l'emprise au sol existante,
- Les installations faisant obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux sont interdites,
- Tout exhaussement du sol est interdit, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- Les clôtures sont interdites, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.

2) Mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.

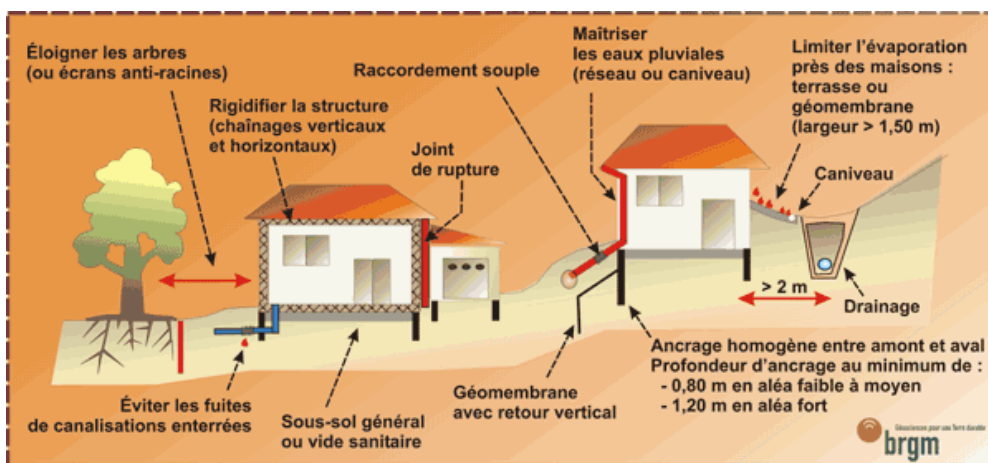
Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles.

Par précaution, il est fortement recommandé qu'une étude géotechnique soit engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site www.argiles.fr)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

3) Risque sismique

L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques.

4) Périmètres de protection des points de captage d'eau potable

A l'intérieur de ces périmètres, les projets devront respecter les règles définies dans les arrêtés préfectoraux de protection des points de captage d'eau potable, joints au PLU (document « servitudes d'utilité publique »).

A l'intérieur des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

5) Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)

Sur ces sites susceptibles d'avoir été pollués, représentés de façon non exhaustive sur le règlement graphique, il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études de sol nécessaire pour s'assurer de la présence d'une éventuelle pollution et des moyens de la prendre en compte dans le projet.

6) Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont reportées au règlement graphique (report non exhaustif). Il appartient au demandeur de vérifier la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou installations agricoles non classées, susceptible d'affecter son projet au regard des dispositions du code de l'environnement ou des dispositions du règlement sanitaire départemental.

7) Secteurs affectés par des nuisances sonores au voisinage des infrastructures de transport terrestre

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants (RD 771) sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter.

8) Marges de recul à respecter par rapport à l'axe de la RD 771

Conformément à l'article L. 111-6 du code l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD771.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

1) Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis à préserver, identifiés au règlement graphique, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions relatives au patrimoine bâti identitaire repéré sur le document graphique :

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- La réhabilitation ou l'extension des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural identitaire**

Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine (lavoirs, calvaires,...) :

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B4 : préserver et mettre en valeur le petit patrimoine bâti.**

2) Dispositions applicables aux éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver, identifiés au règlement graphique, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les interventions sur les éléments de type haies et alignements d'arbres doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A1 Préserver les haies bocagères.** On respectera également les préconisations exposées à l'annexe « diagnostic bocager »

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie ou un alignement d'arbre identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

- des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
- de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies et alignements d'arbres relevés au règlement graphique doivent être préservés. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier,
- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère et écologique, et suivant un linéaire équivalent.
- dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à intégrer le nouveau quartier d'habitation ou zone économique dans le paysage, agrémenter les cheminements piétons et les espaces publics.

3) Dispositions applicables aux éléments de type parcs et jardins, identifiés au règlement graphique, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc et ne pas morceler l'ensemble protégé.

Seuls sont autorisés sur ces espaces :

- Les abris de jardin de 20 m² d'emprise au sol maximum,
- L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.

Un arbre peut être supprimé en cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent. Les coupes d'élague sont dispensées de déclaration préalable.

4) Dispositions applicables aux chemins de randonnées à préserver (piétons, cycles, équestres), identifiés au règlement graphique, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

5) Dispositions applicables aux zones humides, identifiées au règlement graphique, pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est autorisé dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX**1) Desserte par les voies**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

2) Desserte par les réseaux**Dispositions relatives à l'alimentation en eau potable**

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...). Il est rappelé que l'alimentation en eau potable en vue de la consommation humaine ne peut s'effectuer que par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Dispositions relatives à l'assainissement eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales***Dispositions générales :***

- Pour la gestion des eaux pluviales, les projets devront être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les travaux et aménagements adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les opérations d'ensemble, le ou les modes de gestion des eaux pluviales doivent être définis pour l'ensemble de l'opération lors du dépôt de Permis d'Aménager.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales. On privilégiera toujours les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sur les terrains privés ou les espaces publics de l'opération, sauf en cas de contraintes techniques avérées.
- En cas de contraintes techniques avérées, liées uniquement à un aléa moyen à fort du risque de mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles, un mode de gestion des eaux pluviales différent de l'infiltration pourra être mis en œuvre pour les constructions neuves.
- L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif présents le cas échéant.
- A l'intérieur des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

Dispositions relatives à la gestion des déchets ménagers

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif peut être exigé pour toute opération de groupe de logements, en fonction de la configuration, de l'importance de l'opération et du mode de collecte des déchets en vigueur.

Dispositions relatives aux réseaux : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les éléments de type : coffres de branchement, armoires électriques, bornes de parcimètre, transformateur, devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers, et/ou être intégrés aux bâtiments plutôt qu'implantés isolément dans l'espace public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public.
- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN

UA

Caractère de la zone :

La zone UA comprend les secteurs urbains historiques du bourg de la commune.

La zone est marquée par la présence dominante d'un habitat ancien, à l'identité architecturale forte. Elle se caractérise par une organisation dense du bâti, des alignements sur rue, une mitoyenneté quasi systématique des constructions.

Ces ensembles urbains traditionnels participent à la qualité du cadre de vie de la commune. La préservation des caractéristiques architecturale et urbaine de ce tissu ancien apparaît donc être un enjeu fort.

La zone UA présente une mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Elle a vocation à engager un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles.

SECTION 1 UA : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1 -UA- Constructions, activités, affectations et usages des sols interdits**

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- L'implantation de nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- Le stationnement de résidences mobiles et caravanes sur des terrains non bâtis, sauf en cas de nécessité liée à la réalisation de travaux sur l'habitation principale ;
- Le stationnement de résidences mobiles et caravanes ;
- Les constructions, installations industrielles et hangars ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- En zone inondable, les nouvelles constructions à usage d'habitation ou établissement recevant du public

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -UA- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont autorisés, les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** ».

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 3 -UA- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « sectorielle »**, le programme de logement devra être compatibles avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à **Orientations d'aménagement et de programmation**, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du **document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**. Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

SECTION 2 UA : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -UA- Volumétrie et implantation des constructions

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

C1. Respecter les implantations traditionnelles du bâti

C3. Réaménager la traversée de bourg par la RD771

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) soit 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m de hauteur totale. Une hauteur supérieure peut être admise sur certains secteurs identifiés aux **orientations d'aménagement et de programmation sectorielles**.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 15 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions

Pour préserver le caractère du centre bourg, le mode d'implantation des constructions doit préserver les alignements bâtis sur rue. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la principale voie desservant le terrain, et sur au moins une des limites séparatives latérales (cf.schéma).

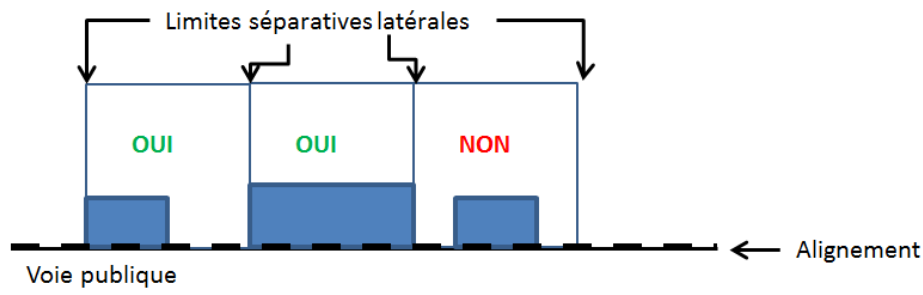


Figure 1: Exemple d'implantation possible

Une implantation en recul de la voie, d'un maximum de 6m, peut être admise à condition de marquer la continuité sur rue :

- par le maintien d'éléments existants tels que des bâtiments annexes ou clôtures traditionnelles pouvant être employés conjointement,
- par la création de murets de clôtures et murs qui vont venir marquer la continuité bâtie,

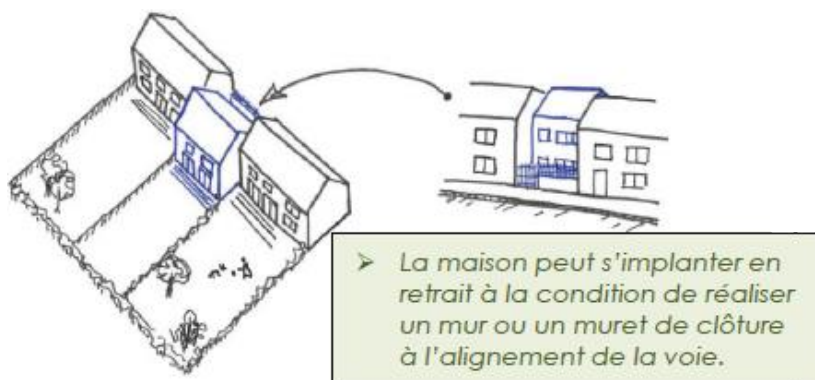


Figure 2: Exemple d'implantation possible en recul de l'alignement

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
- des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,

- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)
- les constructions nouvelles à condition d'être implantées à l'arrière d'une habitation d'ores et déjà existante et de mutualiser les accès sur la rue principale

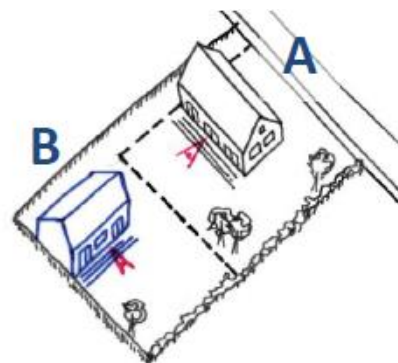


Figure 3: Exemple d'implantation possible, prenant en compte les vis-à-vis avec les constructions existantes en front de rue

Article 2 -UA- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille qui ne doivent pas être recouvertes)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières applicables aux constructions neuves

Façades des constructions neuves

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Toitures des constructions neuves

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- Les toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public. Le bac acier laqué est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

Dispositions particulières à la réhabilitation du bâti ancien de caractère

Sont considérée comme anciennes les constructions datant d'avant 1950

Toiture du bâti ancien :

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée. Le bac acier laqué est autorisé.
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de patrimoine bâtis, haies, alignements d'arbres, parcs et jardins, chemins de randonnées à préserver,...), se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

➔ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

➔ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -UA- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre ou revêtue de matériaux poreux. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.
- Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.
- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bosquets, bordures, plantations de pieds de construction.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privés autour des constructions déjà existantes
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés d'arbres ou arbustes.
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets de caractère traditionnel pour les dissimuler dans leur environnement.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UA : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE

UB

Caractère de la zone :

La zone UB recouvre l'essentiel de la zone urbaine du bourg. Il s'agit des secteurs d'extension pavillonnaire, réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble ou au coup par coup le long des voies principales d'accès au bourg.

Le tissu bâti présente des caractéristiques générales communes : moins dense que le centre ancien, il est constitué de pavillons d'habitation implantés généralement en milieu de parcelle.

La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain pour accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

SECTION 1 UB : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 -UB- Constructions, activités, affectations et usages des sols interdits

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement de résidences mobiles et caravanes sur des terrains non bâtis, sauf en cas de nécessité liée à la réalisation de travaux sur l'habitation principale ;
- Les constructions, installations industrielles et hangars ;
- Les exploitations agricoles ou forestières.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -UB- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont autorisés, les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** ».

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 3 -UB- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « sectorielle »**, le programme de logement devra être compatibles avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à **Orientations d'aménagement et de programmation**, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du **document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**. Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

SECTION 2 UB : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -UB- Volumétrie et implantation des constructions

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

C1. Respecter les implantations traditionnelles du bâti

C3. Réaménager la traversée de bourg par la RD771

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public

- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. (cf.schéma).

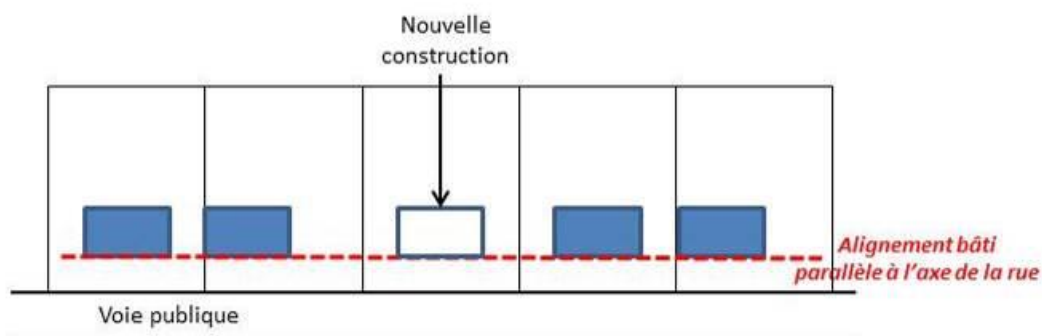


Figure 4 : Exemple d'implantation possible

- En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction (annexes et extensions comprises) est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 m pour les façades ouvertes.
- Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus

d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.

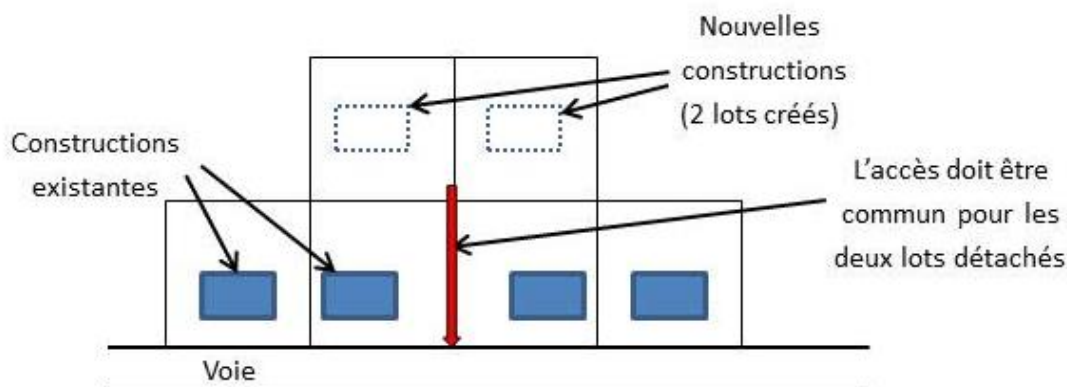


Figure 5 : Exemple d'implantation possible

Article 2 -UB- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille qui ne doivent pas être recouvertes)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières**Façades**

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- Les toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public. Le bac acier laqué est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de patrimoine bâtis, haies, alignements d'arbres, parcs et jardins, chemins de randonnées à préserver,...), se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

→ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

→ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -UB- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre ou revêtue de matériaux poreux. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.
- Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.
- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bosquets, bordures, plantations de pieds de construction.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs autour des constructions déjà existantes
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés d'arbres ou arbustes.
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets de caractère traditionnel pour les dissimuler dans leur environnement.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UB : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

UY

Caractère de la zone :

La zone UY comprend les principales zones d'activités économiques de la commune, organisées sous forme d'opérations d'ensemble.

Ces zones sont dédiées à l'accueil d'entreprises et sont constituées à l'écart des quartiers d'habitations, positionnées en accès direct sur les axes routiers principaux. Le bâti est composé de constructions aux formes simples et aux volumes importants.

Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

SECTION 1 UY : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1 -UY- Constructions, activités, affectations et usages des sols interdits**

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
 - de ceux visés à l'article 2,
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Un recul minimum doit être respecté pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou susceptibles de recevoir du public par rapport à certaines installations classées pour la protection de l'environnement tel qu'indiqué au règlement graphique (établissements Hautbois et DIANA Naturals). On se référera pour cela à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 -UY- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
 - Les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations.
 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
 - Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** ».

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

SECTION 2 UY : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -UY- Volumétrie et implantation des constructions

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

C2. Travailler sur l'intégration de la future Zone d'Activités

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions

Dispositions générales

a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales. Il n'est pas imposé de recul minimum par rapport aux autres voies, à condition que la sécurité routière soit assurée.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières

- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité (visibilité,...),
 - tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

Article 2 -UY- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

C2. Travailler sur l'intégration de la future Zone d'Activités

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c.**
- Les grillages doivent être de teinte sombre.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de patrimoine bâtis, haies, alignements d'arbres, parcs et jardins, chemins de randonnées à préserver,...), se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

→ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

→ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -UY- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UY : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS

UE

Caractère de la zone :

La zone UE comprend des secteurs d'équipements et d'infrastructures : plateaux sportifs, pôles de services publics, grands équipements scolaires,...

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public.

La zone est destinée à accueillir un développement des équipements et installations d'intérêt public (sport, culture, santé, éducation,...).

SECTION 1 UE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1 -UE- Constructions, activités, affectations et usages des sols interdits**

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
 - de ceux visés à l'article 2,
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -UE- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

SECTION 2 UE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -UE- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du site.

2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations.

Article 2 -UE- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c.**
- Les grillages doivent être de teinte sombre.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de patrimoine bâtis, haies, alignements d'arbres, parcs et jardins, chemins de randonnées à préserver,...), se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

→ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

→ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -UE- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UE : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE DE JARDINS

UJ

Caractère de la zone :

La zone UJ correspond à des secteurs urbains occupés par des jardins ou parcs. Ces espaces constituent des respirations à préserver dans le bourg.

La zone est destinée à accueillir uniquement des constructions de faible emprise, de type abris de jardin.

SECTION 1 UJ : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 -UJ- Constructions, activités, affectations et usages des sols interdits

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
 - de ceux visés à l'article 2,
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -UJ- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères à condition qu'elles soient démontables (ex : abris de jardins, serres, car port, abris pour animaux, aires de jeux, espaces de promenades). Ces constructions et aménagements sont limités à 2 par unité foncière,
- Les piscines, dans une limite de 40 m²,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

SECTION 2 UJ : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -UJ- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, des constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères ne doit pas dépasser 2,50 mètres de hauteur totale.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.

2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une valorisation des espaces de jardin, en évitant une position en milieu de parcelle.

3) Densité des constructions

- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 40m².
- L'emprise au sol des autres annexes dissociées de l'habitation, des constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères est limitée à 40m² selon un total cumulatif
- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères sont limitées à 2 par unité foncière.

Article 2 -UJ- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :

Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les grillages doivent être de teinte sombre.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de patrimoine bâtis, haies, alignements d'arbres, parcs et jardins, chemins de randonnées à préserver,...), se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques :**

➔ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

➔ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

Article 3 -UJ- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 UJ : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE**1AU**

Caractère de la zone :

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

La zone 1AU comprend 4 secteurs principaux :

- 1AUh : secteur à vocation principale d'habitat,
- 1AUy : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques,
- 1AUm : secteur à vocation mixte habitat / équipements,
- 1AUe : secteur à vocation d'équipements.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

SECTION 1 1AU : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 -1AU- Constructions, activités et affectations et usages des sols interdits

Sont interdits, tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :

- de ceux visés à l'article 2,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -1AU- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** ».

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Dans le secteur 1AUh :

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- Les commerces, activités de service et bureaux constituant des activités de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Dans le secteur 1AUy :

- Les commerces et activités de services, à condition de respecter les principes exposés à **l'OAP sectorielle « Nord du bourg »**.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations

Dans le secteur 1AUm :

- Les éléments autorisés dans la zone 1AUh ainsi que les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif (maison de santé, salle de loisirs,...).

Dans le secteur 1AUe :

- La construction et l'extension des équipements d'intérêt public, ainsi que les aménagements qui leur sont nécessaires.

Article 3 -1AU- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « sectorielle »**, le programme de logement devra être compatibles avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à **Orientations d'aménagement et de programmation**, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du **document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »**. Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

SECTION 2 1AU : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Article 1 -1AU- Volumétrie et implantation des constructions**

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

C1. Respecter les implantations traditionnelles du bâti

C2. Travailler sur l'intégration de la future Zone d'Activités

C3. Réaménager la traversée de bourg par la RD771

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère des constructions existantes.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions***Dans le secteur 1AUh :***

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans les secteurs 1AUy et 1AUe :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 15m
- La hauteur des constructions implantées en façade de la voie de contournement nord du bourg et de la RD771 (telle qu'identifiée à la date d'approbation du PLU) est limitée à 10 m, tel que précisé sur l'OAP sectorielle « Nord du bourg ».

Dans le secteur 1AUm :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 m de hauteur totale.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du site

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble et/ou dans le cadre d'une démarche environnementale et énergétique poussée le justifiant
- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions***Dans les secteurs 1AUh, 1AUm et 1AUe :***

- Toute construction nouvelle peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la voie.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives celui-ci doit être d'au moins 2m pour les façades ouvertes
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD771).

Dans le secteur 1AUy :

a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales. Il n'est pas imposé de recul minimum par rapport aux autres voies, à condition que la sécurité routière soit assurée.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Un recul minimum de 15 m doit être respecté par les nouvelles constructions vis-à-vis de l'alignement de la RD771 (telle qu'identifiée à la date d'approbation du PLU), tel qu'indiquée sur l'**OAP sectorielle « Nord du bourg »**.
- Un recul minimum de 20 m doit être respecté par les nouvelles constructions vis-à-vis de l'alignement de la voie de contournement nord du bourg, tel qu'indiquée sur l'**OAP sectorielle « Nord du bourg »**.
- Un recul minimum de 10 mètres doit être respecté par les nouvelles constructions par rapport à la limite des parcelles bâties du lotissement de la Minée, tel que précisé sur l'**OAP sectorielle « Nord du bourg »**.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour :
 - des raisons de sécurité (visibilité,...),
 - tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
 - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
 - des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
 - des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

Article 2 -1AU- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

B1. Préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg

C2. Travailler sur l'intégration de la future Zone d'Activités

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions applicables aux secteurs 1AUh, 1AUm et 1AUe

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille qui ne doivent pas être recouvertes)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières applicables à toutes les constructions

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- Les toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public. Le bac acier laqué est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

- Les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

Dispositions applicables au secteur 1AUy:

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les grillages doivent être de teinte sombre.
- Des dispositions particulières concernant les clôtures en façade de la RD 771 doivent être respectées, telles que précisées dans l'OAP sectorielle « Nord du bourg ».

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

➔ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

➔ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des

aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -1AU- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

Dispositions applicables sur les secteurs 1AUh et 1AUm :

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en pleine terre ou revêtue de matériaux poreux. Les unités foncières en deçà de 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

Dispositions applicables sur les secteurs 1AUy et 1AUe :

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions applicables sur les secteurs 1AUh, 1AUm et 1AUe :

- Dans les nouveaux groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.
- Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.
- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bosquets, bordures, plantations de pieds de construction.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs autour des constructions déjà existantes
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés d'arbres ou arbustes.
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets de caractère traditionnel pour les dissimuler dans leur environnement.

Dispositions applicables sur le secteur 1AUy :

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.
- Une bande tampon non constructible doit être aménagée entre les secteurs d'habitat et les zones d'activités économiques, tel qu'indiquée sur l'**OAP sectorielle « Nord du bourg »**.
- La bande de recul de 15 m à respecter entre les nouvelles constructions et l'alignement de la RD771 (telle qu'identifiée à la date d'approbation du PLU) doit comprendre des aménagements paysagés, tels qu'indiqués sur l'**OAP sectorielle « Nord du bourg »**. Cette bande ne devra comprendre aucune nouvelle construction, ni espace de stationnement ou de stockage.

- La bande de recul de 20 m à respecter entre les nouvelles constructions et l'alignement de la voie de contournement nord du bourg doit comprendre des aménagements paysagés, tels qu'indiqués sur l'**OAP sectorielle « Nord du bourg »**. Cette bande ne devra comprendre aucune nouvelle construction, ni espace de stationnement ou de stockage.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement.

SECTION 3 1AU : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE

2AUy

Caractère de la zone :

La zone 2AUy n'est pas suffisamment desservie par des équipements pour pouvoir être urbanisée immédiatement. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

La zone 2AUy n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2AUy » en zone « 1AUy ».

Les aménagements devront être compatibles avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

SECTION 1 2AUy : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1 -2AUy- Constructions, activités et affectations et usages des sols interdits**

Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Article 2 -2AUy- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques***

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 2AUy : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE**A**

Caractère de la zone :

La zone A recouvre une large superficie du territoire communal. Les espaces boisés sont peu nombreux, les espaces cultivés représentent l'essentiel des milieux et des paysages communaux. Il s'agit des principaux espaces à protéger en raison de leurs valeurs agronomique, biologique, économique mais également historique, identitaire et paysagère.

La zone A comprend 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

Ay : agricole d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de préservation des activités artisanales locales et des activités agricoles.

At : agricole de tourisme. Il comprend les principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergement touristique actuellement existants sur le territoire et non liés à l'activité agricole. L'objectif étant de maintenir le dynamisme de ces activités pour lesquelles le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.

Le secteur At comprend un sous secteur Atc, où de nouvelles constructions sont admises sous conditions.

SECTION 1 A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 -A- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits, tous les usages, affectation des sols, constructions et activités à l'exception :

- de ceux visés à l'article 2,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (stations d'épuration, aire de covoiturage,...).

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Un recul minimum doit être respecté pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou susceptibles de recevoir du public par rapport à certaines installations classées pour la protection de l'environnement tel qu'indiqué au règlement graphique (établissements Hautbois et DIANA Naturals). On se référera pour cela à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 -A- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Dans l'ensemble de la zone A (A, Ay, At, Atc) :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Dans le secteur A, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à conditions :
 - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
 - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et moins de 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées, de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site (principal et secondaire) d'exploitation agricole, seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés, et dans une limite de deux logements maximum par site d'exploitation principal.
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation liées à une exploitation agricole à conditions :
 - que l'extension soit limitée à +50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU,
 - que l'extension ne conduise pas à créer une deuxième habitation,

Dans le cas d'une habitation d'emprise au sol inférieure à 100 m², l'extension peut être portée jusqu'à 150m² maximum d'emprise au sol (on considère l'emprise existante à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU).

- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (non agricoles) à conditions :
 - que l'extension soit limitée à +50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU. Dans le cas d'une habitation d'emprise au sol inférieure à 100 m², l'extension peut être portée jusqu'à 150m² d'emprise au sol (on considère l'emprise existante à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU).
 - que l'extension ne conduise pas à créer une deuxième habitation,
 - que soit maintenue une distance minimale de :
 - 125 m entre l'habitation et les bâtiments d'élevage,
 - 50 m entre l'habitation et les hangars agricoles.

En cas de présence d'un bâtiment d'élevage à moins de 125 m de l'habitation et/ou à moins de 50 m d'un hangar agricole (existant à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU), l'interdistance existante entre l'habitation et le bâtiment d'élevage et/ou le hangar agricole doit être maintenue.

- Les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations (agricoles ou non), sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol (50 m² pour les bassins des piscines) et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation.

Dispositions particulières liées aux changements de destination de constructions existantes :

- Dans les secteurs Ay, At et Atc, le changement de destination de bâtiments existants (au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) est admis pour tous les bâtiments vers un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration,
- Dans les autres secteurs, le changement de destination de bâtiments existants (au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) est autorisé :
 - uniquement pour les bâtiments identifiés par une étoile rouge (hors siège d'exploitation agricole) vers un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration uniquement,
 - uniquement pour les bâtiments identifiés par une étoile rose (sur un siège d'exploitation agricole) vers un usage d'hébergement touristique ou de service uniquement.
- En-dehors des secteurs Ay, At et Atc, le changement de destination de bâtiments existants (au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) est soumis aux conditions suivantes :
 - le bâtiment doit être identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (étoile rouge ou rose),
 - le maintien d'une distance minimale de :
 - 125 m entre le bâtiment changeant de destination et les bâtiments d'élevage,
 - 50 m entre le bâtiment changeant de destination et les hangars agricoles.
 - que dans le cas d'une habitation (hors hébergement touristique), il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
 - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
 - Le changement de destination doit respecter les principes de mise en valeur du patrimoine rural définis à l'**OAP thématique B2**.

Dans le secteur Ay, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- L'extension et les nouvelles constructions à vocation d'artisanat, commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans une limite de +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU pour les extensions.

Dans le secteur At, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique ou de loisirs, sous réserve :
 - que les extensions soient limitées à +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU,
 - que l'emprise au sol des annexes dissociées, et installations légères soit limitée à 70 m² (hors piscines).
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition que ces éléments soient démontable et dans une limite de 30m² d'emprise au sol pour chaque éléments installés.
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes à l'intérieur de camping ou de parc résidentiel de loisirs régulièrement autorisés, à condition de préserver le caractère naturel du site.

Dans le secteur Atc, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique ou de loisirs, sous réserve :
 - que les extensions soient limitées à +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU,
 - que l'emprise au sol des annexes dissociées, et installations légères soit limitée à 70 m² (hors piscines).
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition que ces éléments soient démontable et dans une limite de 30m² d'emprise au sol pour chaque éléments installés.

- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes à l'intérieur de camping ou de parc résidentiel de loisirs régulièrement autorisés, à condition de préserver le caractère naturel du site.
- Les constructions nouvelles pour une vocation d'équipement de loisirs, à conditions:
 - de préserver le caractère naturel et agricole du site et de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement et au paysage du site
 - que l'emprise au sol des constructions neuves ne dépasse pas 150m² de superficies totales et cumulées.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

SECTION 2 A : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -A- Volumétrie et implantation des constructions

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A2. Travailler sur l'intégration des bâtiments agricoles en campagne

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions agricoles.

Dans les secteurs Ay, At et Atc :

- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public,
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions**Dispositions générales :****a- Par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD771, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - bâtiments d'exploitation agricole ;
 - réseaux d'intérêt public ;
 - adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 15 m pour les RD4 et RD124, ou 10 m pour les constructions liées à des ouvrages de gestion des eaux usées sur la portion de voie comprise entre le bourg de Cossé-le-Vivien et le chemin de Saint Baume,
 - 10 m pour les autres routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

Article 2 -A- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :**

A1. Préserver les haies bocagères

B2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières applicables aux constructions neuves**Façades**

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- La toiture des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public. Le bac acier laqué est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.

Dispositions particulières à la réhabilitation du bâti ancien de caractère

Sont considérée comme anciennes les constructions datant d'avant 1950

Toiture du bâti ancien :

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites. Le bac acier laqué est autorisé.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures à vocation agricole ne sont pas réglementées.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

➔ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

➔ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -A- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 A : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE**N****Caractère de la zone :**

La zone N recouvre principalement les vallées des principaux cours d'eau accompagnés de leurs zones humides, dans l'objectif de limiter les constructions sur ce secteur.

Ces sites sont à protéger en raison de leur sensibilité écologique et de la qualité de leurs paysages.

La zone N comprend 3 sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- NL : secteur naturel de loisirs, où l'aménagement des terrains et des installations légères peuvent être autorisés. La zone comprend les principaux espaces de loisirs situés au sein des bourgs (parcs, zones de loisirs,...).
- Ny : naturel d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de préservation des activités artisanales locales et des espaces naturels et agricoles.
- Nt : naturel de tourisme. Il comprend les principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergement touristique actuellement existants sur le territoire et non liés à l'activité agricole. L'objectif étant de maintenir le dynamisme de ces activités pour lesquelles le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles.

SECTION 1 N : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**Article 1 -N- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits, tous les usages, affectation des sols, constructions et activités à l'exception :

- de ceux visés à l'article 2,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (stations d'épuration, aire de covoiturage,...).

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

Un recul minimum doit être respecté pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou susceptibles de recevoir du public par rapport à certaines installations classées pour la protection de l'environnement tel qu'indiqué au règlement graphique (établissements Hautbois et DIANA Naturals). On se référera pour cela à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 -N- Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont autorisés :

Dans les zones N, NL, Ny et Nt :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol;
 - Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
 - La réhabilitation et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation liées/ou non à une exploitation agricole à conditions :
 - que l'extension soit limitée à +50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU,
 - que l'extension ne conduise pas à créer une deuxième habitation,
 - que soit maintenue une distance minimale de :
 - 125 m entre l'habitation et les bâtiments d'élevage,
 - 50 m entre l'habitation et les hangars agricoles.

En cas de présence d'un bâtiment d'élevage à moins de 125 m de l'habitation et/ou à moins de 50 m d'un hangar agricole (existant à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU), l'interdistance existante entre l'habitation et le bâtiment d'élevage et/ou le hangar agricole doit être maintenue.

 - Dans le cas d'une habitation d'emprise au sol inférieure à 100 m², l'extension peut être portée jusqu'à +50 % de l'emprise au sol de la construction (emprise existante à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU).
- Les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations (agricoles ou non), sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol (50 m² pour les bassins des piscines) et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation.

Dispositions particulières liées aux changements de destination de constructions existantes :

- Le changement de destination de bâtiments existants (au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration est admis dans les secteurs Ny, Nt et NL. En-dehors de ces secteurs, il est soumis aux conditions suivantes :
 - le bâtiment doit être identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
 - le maintien d'une distance minimale de :
 - 125 m entre le bâtiment changeant de destination et les bâtiments d'élevage,
 - 50 m entre le bâtiment changeant de destination et les hangars agricoles.

En cas de présence d'un bâtiment d'élevage à moins de 125 m du bâtiment changeant de destination et/ou à moins de 50 m d'un hangar agricole (existant à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU), l'interdistance existante entre le bâtiment changeant de destination et le bâtiment d'élevage et/ou le hangar agricole doit être maintenue (sauf pour l'habitation de l'exploitant agricole).

- que dans le cas d'une habitation (hors hébergement touristique), il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
- et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.
- Le changement de destination doit respecter les principes de mise en valeur du patrimoine rural définis à l'**OAP thématique B2**.

En plus des éléments autorisés pour l'ensemble des secteurs, sont admis :***Uniquement dans la zone N :***

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

Uniquement dans la zone NL :

- Les installations et aménagements liés aux sports, aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public (kiosque, jeux, bloc sanitaire, vestiaires,...), à condition de préserver le caractère naturel du site.

Uniquement dans le secteur Nt :

- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique ou de loisirs, sous réserve :
 - que les extensions soient limitées à +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU,
 - que l'emprise au sol des annexes dissociées, et installations légères soit limitée à 70 m² (hors piscines).
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition que ces éléments soient démontable et dans une limite de 30m² d'emprise au sol pour chaque éléments installés.
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes à l'intérieur de camping ou de parc résidentiel de loisirs régulièrement autorisés, à condition de préserver le caractère naturel du site.

Uniquement dans le secteur Ny :

- L'extension et les nouvelles constructions à vocation d'artisanat, commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans une limite de +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU pour les extensions.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumises à des conditions particulières dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

SECTION 2 N : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1 -N- Volumétrie et implantation des constructions

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :

A3. Travailler sur l'intégration paysagère des bâtiments d'activités

A4. Travailler sur l'intégration paysagère des constructions à usage d'habitation

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions agricoles.

Dans les secteurs Ny et Nt :

- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public,
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

2) Implantation des constructions**Dispositions générales :****a- Par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD771, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - réseaux d'intérêt public ;
 - adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 15 m pour les RD4 et RD124,
 - 10 m pour les autres routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

Article 2 -N- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 :
Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique :**

A1. Préserver les haies bocagères

B2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine rural

D1. Privilégier des implantations économes en énergies

D3. Travailler sur une bonne intégration des installations solaires

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Dispositions particulières applicables aux constructions neuves**Façades**

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.
- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaire.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- La toiture des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public. Le bac acier laqué est autorisé.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement.
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites. Le bac acier laqué est autorisé.

Clôtures

- Les clôtures doivent être compatibles avec les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement de programmation thématique A4c**.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures à vocation agricole ne sont pas réglementées.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques** :

→ **D1 : Privilégier des implantations économes en énergies.**

→ **D3 : Travailler sur une bonne intégration des installations solaires**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible ombragées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 3 -N- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 : Faciliter une bonne gestion des eaux pluviales.**

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

- Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parc et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

SECTION 3 N : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

VII- LEXIQUE

Acrotère

Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

Extraction de terre.

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Appareil / appareillage

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

Eléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Barreaudage

Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

Caravane

Véhicule terrestre habitable d'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, dont les moyens de mobilité sont permanents, et dont la circulation routière est autorisée, de manière tractée ou autotractée.

Changement de destination

Consiste à transformer une surface existante de l'une des destinations ou sous destinations prévues à l'article R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activités de service,...) vers une autre de ces destinations ou sous destinations.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Ecart

Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc ...)

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'opposabilité de la révision générale du PLU.

Extension

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Exhaussement

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lisse

Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,...

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature

Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Réhabilitation

Opération de remise en état d'un bâtiment en respectant son caractère d'origine. Elle vise à améliorer une construction existante en intervenant sur les éléments de confort notamment. La réfection d'un bâtiment en ruine ne constitue pas une réhabilitation mais une reconstruction (assimilable à une nouvelle construction).

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics (ex : yourtes). Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Les résidences et leurs équipements extérieurs doivent être, à tout moment, facilement et rapidement démontables

Résidence mobile

Véhicule terrestre habitable d'occupation permanente constituant un habitat.

Structures légères d'hébergement touristique

Installations sans fondations, aisément démontables.

Surface de plancher

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

Surface imperméabilisée

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient de ruissellement	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	Favorable
Chemin de terre	0,1 à 0,3	Très favorable
Aires de sports	0,2 à 0,3	
Jardins et parcs	0,05 à 0,1	

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant un ou plusieurs terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.