

**COMMUNE DE FROMENTIERES
DEPARTEMENT DE LA MAYENNE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

PIECE N°4.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 20 février 2020	
Enquête publique du 20 février au 24 mars 2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 18 novembre 2021	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	61
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	71
ANNEXE 1 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON	80
ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES ALLERGISANTES	82

Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement écrit du PLU de Fromentières
Nom du fichier	FROM_reglement_ecrit
Version	05/11/2021
Rédacteur	CBI
Vérificateur	AFAL
Chef d'agence	SEC

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement est établi conformément aux articles R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Fromentières.

2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent notamment applicables les articles :

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

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

R 111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

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

- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe du dossier de PLU ;
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- Les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;

- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Les dispositions de la loi « ALUR » du 27 mars 2014 (et ses décrets d'application) ;
- Les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- Les règles d'urbanisme des lotissements dans un délai limité à 10 ans ;
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation à la date d'approbation du PLU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UA	Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, équipements) couvrant le bâti ancien du bourg
Zone UB	Zone urbaine à vocation mixte (habitat principalement) Cette zone couvre les quartiers résidentiels du bourg (habitat pavillonnaire).
Secteur UBe	secteur urbain à vocation mixte d'habitat et d'activités artisanales
Zone UE	Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
Zone UL	Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et de loisirs

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUB	Zone à urbaniser qui comprend le secteur d'extension à vocation d'habitation.
Zone 1AUE	Zone à urbaniser qui comprend le secteur d'extension à vocation d'activités économiques.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

Les zones agricoles A correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

Zone A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
Secteur Ah	STECAL de vocation habitat correspondant aux hameaux du Bourgneuf, St Germain de l'Hommel et du Grand Coulange où le caractère patrimonial est préservé
Secteur At	STECAL de vocation touristique au lieu-dit de la Haute Jaille
Secteur Ae	STECAL de vocation économique, où sera autorisée l'extension limitée d'activités économiques diffuses en contexte agricole (ex : activités artisanales).

d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres V du présent règlement sont :

Zone N	Zone naturelle ou forestière, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
Secteur NI	Sous-secteur de caractère naturel dans lesquels sont admis les équipements légers de plein-air, public et collectif (aire de repos le long de la RN162 et espace de loisirs au sud du bourg).
Secteur Np	Sous-secteur protégé inconstructible en raison de sensibilité écologique, paysagère ou de risques : présence de risques (PPRI, AZI), présence de zones humides, abords des cours d'eau
Secteur Nd	Sous-secteur dédié au stockage de déchets inertes

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles décomposé en trois thématiques :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - Volumétrie et implantation des constructions,
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
 - Stationnement
- Equipements et réseaux (dessertes par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux)

4. AUTRES LEGISLATIONS

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- **Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.**
En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :
 - les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
 - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
 - les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
 - les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, 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 (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- **LE PERMIS DE DEMOLIR**

CONFORMEMENT A L'ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME, TOUTE DEMOLITION OU TOUT TRAVAUX AYANT POUR EFFET DE RENDRE INUTILISABLE UN BATIMENT EST SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR LORSQUE LE BATIMENT EST :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- **RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE**

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du Code de l'urbanisme).

- **LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (ART. L. 211-1 A 4 ET R. 211-1 A 8 INSTITUEES PAR LA LOI DU 23 DECEMBRE 1986 ET LE DECRET DU 22 AVRIL 1987).**

- **LOTISSEMENTS**

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- **CANALISATIONS GAZ**

Des dispositions particulières pourront être prises dans l'ensemble des zones de dangers liées à la canalisation de transports de matières dangereuses (gaz) figurant au règlement graphique après consultation de l'exploitant de ladite canalisation.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

- **DISPOSITIONS SPECIFIQUES LIEES AUX ICPE**

Dans les zones où sont repérés des établissements classés ICPE susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

- **LES REGLES DE RECIPROCITE EN MATIERE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS D'ELEVAGE PAR RAPPORT AUX IMMEUBLES HABITES OU HABITUELLEMENT OCCUPES PAR DES TIERS** EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME.

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, ainsi que tout changement de destination ayant pour effet de constituer une nouvelle surface à usage d'habitation, doivent respecter une distance d'éloignement vis-à-vis des bâtiments agricoles existants. Cette distance est celle imposée par des dispositions législatives ou réglementaires (règlement sanitaire départemental), à l'implantation ou à l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

5. **PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AUX ZONES DU PLU**

Le document graphique fait en outre apparaître des prescriptions se rajoutant au règlement des zones, notamment :

- **Les Espaces Boisés Classés** (bois, forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer) en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- **Les éléments du paysage et du patrimoine bâti à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme** (haies, réseaux de haies, plantations d'alignement, arbres isolés, parcs et jardins, murs de qualité, patrimoine bâti d'intérêt, etc.) dont les dispositions réglementaires sont détaillées à l'article 13 des dispositions générales.
- **Les chemins à préserver** en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- **Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.
- **Les bâtiments susceptibles de changer de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est rappelé qu'un permis de construire/déclaration préalable déposé pour un changement de destination du bâtiment existant ne pourra être accordé :
 - En zone agricole (A), à l'exception des secteurs Ah et At, qu'après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
 - En zone naturelle (N) qu'après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- **La zone non aedificandi** définie dans le centre-bourg et où s'applique les dispositions relatives à la réglementation issue de l'arrêté ministériel du 30/04/04 applicable aux ICPE soumises à déclaration sous la rubrique n° 2210 « abattage d'animaux ».
- **Les zones humides fonctionnelles** dont les dispositions réglementaires sont détaillées à l'article 13 des dispositions générales.
- **Les zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables de la Mayenne (AZI)** dont les dispositions réglementaires sont détaillées à l'article 14 des dispositions générales.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la Mayenne** approuvé par arrêté préfectoral le 29 octobre 2003.

6. AUTRES RISQUES

Risque radon :

La commune de Fromentières est localisée en zone de potentiel de catégorie 1 du risque radon correspondant à une probabilité faible de présence radon.

A ce titre, l'annexe 1 du présent règlement indique quelques informations à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

Risque sismique :

Dans les zones de sismicité 2, les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal ». Elles sont également obligatoires pour les bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme (article R563-5 du code de l'environnement).

7. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

8. DEROGATIONS

En application des dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- La **reconstruction** de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une **catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles
- La **restauration** ou la reconstruction **d'immeubles protégés** au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles
- Des travaux nécessaires à l'**accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une **isolation en saillie des façades** des constructions,
- La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation des toitures** des constructions existantes,
- La mise en œuvre de dispositifs de **protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,

- Aux immeubles protégés au titre des abords
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19

9. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, calvaires, silos...

10. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

11. LES AUTORISATIONS EN APPLICATION DU DROIT DES SOLS

- Constructions, travaux et occupations du sol exonérés : articles R.421-2 à R.421-8-2 du code de l'urbanisme.
- Constructions, travaux et occupations du sol soumis à déclaration préalable : articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme.
- Constructions, travaux et occupations du sol soumises à permis de construire : articles R.421-1 et R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.
- Occupations du sol soumis à permis d'aménager : articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme.

12. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

En application de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

En l'espèce, le respect des marges de recul de 75 m par rapport à l'axe s'applique le long de la RN 162 sur les secteurs non urbanisés.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

13. LEXIQUE

Acrotère : (source CAUE)

Rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie, en périphérie d'une toiture terrasse.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Comble : (source CAUE)

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destinations et sous-destinations : (code urbanisme)

Les définitions retenues sont celles présentes dans l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

1. Exploitation agricole et forestière : cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation : cette destination de construction comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerce et activité de service : cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics : cette destination de construction comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : cette destination de construction comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Égout du toit : (source CAUE)

Pour les toitures en pentes, ligne basse d'un pan de toiture, l'égout du toit est généralement situé à l'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture. L'égout du toit surplombe la gouttière permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol d'une piscine comprend le bassin de la piscine, ses parois et les margelles.

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

Opération d'aménagement d'ensemble :

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

Surface de plancher : (source code de l'urbanisme)

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

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

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

14. Dispositions s'appliquant aux zones humides fonctionnelles

Dans les secteurs concernés par la trame « zones humides fonctionnelles » au règlement graphique, les zones humides doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Mayenne.

Sont strictement interdits toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels.

Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés

Par exception, des projets susceptibles de compromettre des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (cf réglementation nationale, S.D.A.G.E Loire-Bretagne et S.A.G.E. Mayenne)

15. Dispositions s'appliquant aux zones concernées par l'Atlas des Zones Inondables

Dans les secteurs concernés par l'« Atlas des Zones inondables » au règlement graphique :

- Les constructions neuves sont interdites ;
- Les clôtures doivent permettre le libre écoulement de l'eau ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits ;
- Les reconstructions après sinistre (inondation) sont interdites.

16. Dispositions s'appliquant aux éléments remarquables identifiés au règlement graphique en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Liste des éléments répertoriés	Prescriptions de nature à assurer leur préservation
Eléments de paysage	
Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	
Linéaires de haies répertoriés au règlement graphique, pièces 4.1.a et 4.1.b	Les linéaires de haies figurant au règlement graphique sont protégés. Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R421-23 du CU. Leur suppression pourra être autorisée seulement en cas de : • mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ; • création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles notamment pour les parcelles agricoles ; • passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie. La suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures de compensation correspondant à la replantation d'un linéaire à minima de même longueur et dans les mêmes fonctionnalités que le linéaire supprimé, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager.
Eléments de patrimoine	
Patrimoine civil protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	
Eléments de patrimoine bâti répertoriés au règlement graphique, pièces 4.1.a et 4.1.b	Les éléments de patrimoine bâti figurant au règlement graphique sont protégés. Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les prescriptions suivantes devront être respectées : - ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril - conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des façades en cas de réhabilitation, changement de destination ... - réhabiliter à l'identique si besoin
Patrimoine religieux protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	
Eléments de patrimoine bâti répertoriés au règlement graphique, pièces 4.1.a et 4.1.b	Les prescriptions suivantes devront être respectées : - ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril - réhabiliter à l'identique si besoin - ne pas laisser la végétation dégrader

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Rappel du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.»
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les
secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont
une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Zone UA	Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, équipements) couvrant le bâti ancien du bourg
Zone UB	Zone urbaine à vocation mixte (habitat principalement) Cette zone couvre les quartiers résidentiels du bourg (habitat pavillonnaire).
Secteur UBe	Secteur urbain à vocation mixte d'habitat et d'activités artisanales
Zone UE	Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
Zone UL	Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et de loisirs

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Il s'agit de la zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, équipements) couvrant le bâti ancien du bourg.

UA – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

UA - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à vocation d'exploitation agricole et forestières,
- Les constructions à vocation de commerce gros,
- Les constructions et activités industrielles
- Les constructions à vocation d'entrepôt
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les carrières et autres extractions de matériaux
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars visible depuis l'espace public, qu'elle qu'en soit la durée, à l'exception de l'hivernage pour le particulier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stockage extérieur et les dépôts de véhicules accidents ou usagés, de ferrailles, de combustibles, de déchets ou de matériaux non directement nécessaires aux besoins propres à l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.

UA - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions et activités suivantes à condition d'être compatibles avec l'habitat, nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve de ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Les constructions à vocation de restauration
- Les constructions à vocation d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les constructions à vocation de bureau
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisés dans la zone

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, et si la topographie l'exige.

Au sein de la zone non aedificandi délimitée à titre d'information au règlement graphique :

- s'appliquent les dispositions relatives à la réglementation issue de l'arrêté ministériel du 30/04/04 applicable aux ICPE soumises à déclaration sous la rubrique n° 2210 « abattage d'animaux ».
- sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

UA - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UA – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UA - B1. Volumétrie et implantation des constructions

UA - B.1.1. Implantation des constructions

UA - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement par rapport aux voies et emprises (publiques ou privées) existantes, à modifier ou à créer.

2- Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction doit s'implanter aux abords d'une Route Départementale, un recul peut être imposé par rapport à l'axe de la voie ;
- lorsque l'ordonnancement des constructions marque le caractère patrimonial de la rue, il peut être imposé un recul par rapport à l'alignement, afin de respecter cet ordonnancement, pour l'implantation de toute construction nouvelle ainsi que pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- dans le cas de l'extension, de la rénovation ou de la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, une implantation en continuité du bâti principal peut être permise,
- lorsque la construction est implantée en « second rideau »,
- un recul des constructions par rapport aux éléments du patrimoine naturel ou bâti identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme peut être imposé afin d'assurer leur préservation,
- afin de permettre la réalisation de travaux d'isolation énergétique par l'extérieur, une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère de la construction et à l'harmonie architecturale d'ensemble.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UA - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'imposent pas dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, à condition de ne pas réduire la marge de recul existante,

3 - Une implantation différente peut être autorisée :

- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- afin de permettre la réalisation de travaux d'isolation énergétique par l'extérieur, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère de la construction et à l'harmonie architecturale d'ensemble

4 – Une implantation peut être interdite ou imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les façades avec ouvertures des constructions voisines.

UA - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UA - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

UA - B.1.3. Hauteur des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2 - La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres, mesurée à l'égout du toit.

3 - Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction ou rénovation d'une construction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant,
- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- afin d'assurer une continuité visuelle avec les constructions voisines lorsque leur hauteur dépasse la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction voisine,

3 – La règle de hauteur ne s'impose pas :

- aux constructions et installations techniques à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices de culte.

UA - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

UA - B.2.2. Volumétrie

Les constructions, installations et aménagements nouveaux et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer qualitativement dans l'environnement architectural et paysager. Ils doivent être adaptés au relief du terrain, s'inscrire en cohérence avec la volumétrie des constructions voisines et respecter les éléments de patrimoine significatifs notamment ceux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

UA - B.2.3. Aspect des constructions

UA – B.2.3.1 Façades

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec l'aspect général de la construction principale, le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

En façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures devront respecter un format plus haut que large.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit. L'utilisation de matériaux présentant l'aspect de tôles métalliques est interdit en façade.

UA – B.2.3.2 Toitures

Les toitures doivent, par leur forme, les matériaux utilisés et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et les principes architecturaux propres à l'identité de la commune.

Ainsi, doivent être privilégiées les toitures à deux pentes. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions neuves et extensions de constructions existantes donnant sur rue. Par exception, les toitures terrasses sont permises pour les constructions neuves et extensions de constructions existantes en cœur d'îlot à condition de s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures à pente seront obligatoirement réalisées en matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise. Le recours à l'ardoise naturelle doit être privilégié.

Les ouvertures sur toitures doivent, par leur nature, leur nombre, leur dimension et leur localisation, s'insérer discrètement et harmonieusement avec l'aspect général de la toiture, des façades, de la construction dans son ensemble et des constructions voisines.

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

UA – B.2.3.3 Restauration, réhabilitation, rénovation et extension de constructions existantes

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter les spécificités architecturales des constructions d'origine (matériaux, formes, couleurs, ouvertures...) lorsqu'elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

UA – B.2.3.4 Dispositifs de production d'énergies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

UA - B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées à l'article 15 des dispositions générales.

UA - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

Devront notamment être privilégiées les ouvertures sur la façade sud, dans un objectif de maximisation des apports solaires passifs en hiver.

UA - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementée

UA - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Les cuves de gaz ou de fuel des habitations doivent être masquées lorsque celles-ci sont en extérieur et visibles de la rue.

UA - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UA - B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

Les clôtures donnant sur les voies et emprises (publiques ou privées) ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées d'un muret enduit ou en pierres pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures donnant sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2m et doivent être constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit ou en pierres pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage, lisse horizontale) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- Soit d'un grillage, d'une lisse horizontale ou d'un claustra doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.
- Soit d'un talus planté d'essences locales.

UA -B4. Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Pour les constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

La mutualisation des aires de stationnement est à privilégier, dans la mesure du possible.

3 – Modalité d'application : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le porteur de projet est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UA – C. Equipements et réseaux

UA - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UA - C.1.1. Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur la RD152 et la RD 591 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3 - Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4 - Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

UA - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

UA - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

UA - C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

UA - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des pré-traitements.

UA - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UA - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

UA - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat principalement) Cette zone couvre les quartiers résidentiels du bourg (habitat pavillonnaire).

Cette zone comprend un sous-secteur :

- Ube : secteur urbain à vocation mixte d'habitat et d'activités artisanales

UB – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

UB - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à vocation de commerce gros,
- Les constructions et activités industrielles
- Les constructions à vocation d'entrepôt
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les carrières et autres extractions de matériaux
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars visible depuis l'espace public, qu'elle qu'en soit la durée, à l'exception de l'hivernage pour le particulier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stockage extérieur et les dépôts de véhicules accidents ou usagés, de ferrailles, de combustibles, de déchets ou de matériaux non directement nécessaires aux besoins propres à l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.

Dans le sous-secteur UBe, sont interdites :

- Les constructions à vocation de commerce et activités de service,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à vocation de bureau,
- Les centres de congrès et d'exposition.

Au sein de la zone non aedificandi délimitée au règlement graphique, toute construction non autorisée, par exception, au A.2 est interdite.

UB - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions et activités suivantes à condition d'être compatibles avec l'habitat, nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et sous réserve de ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Les constructions à vocation de restauration
- Les constructions à vocation d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les constructions à vocation de bureau

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, et si la topographie l'exige.

Dans le sous-secteur UBe, sont autorisées, à condition d'être compatibles avec l'habitat et sous réserve de ne pas être susceptibles de générer des risques, pollutions ou nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage, la mise aux normes des activités existantes à la date d'approbation du PLU dans le secteur.

Au sein de la zone non aedificandi délimitée à titre d'information au règlement graphique :

- s'appliquent les dispositions relatives à la réglementation issue de l'arrêté ministériel du 30/04/04 applicable aux ICPE soumises à déclaration sous la rubrique n° 2210 « abattage d'animaux ».
- sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

UB - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

UB – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UB - B1. Volumétrie et implantation des constructions

UB - B.1.1. Implantation des constructions

UB - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises (publiques ou privées) est libre.
- 2 – Une implantation à l'alignement ou en retrait peut être imposée dans les cas suivants :
 - lorsque la construction doit s'implanter aux abords d'une Route Départementale, un recul peut être imposé par rapport à l'axe de la voie,
 - lorsque l'ordonnancement des constructions marque le caractère patrimonial de la rue, le respect de cet ordonnancement pourra être imposé pour l'implantation de toute construction nouvelle ainsi que pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
 - un recul des constructions par rapport aux éléments du patrimoine naturel ou bâti identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme peut être imposé afin d'assurer leur préservation,
- 3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UB - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1- Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, les parties non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- 2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'imposent pas dans les cas suivants :
 - pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, à condition de ne pas réduire la marge de recul existante,

3 - Une implantation différente peut être autorisée :

- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.
- afin de permettre la réalisation de travaux d'isolation énergétique par l'extérieur, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère de la construction et à l'harmonie architecturale d'ensemble

4 – Une implantation peut être interdite ou imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les façades avec ouvertures des constructions voisines.

UB - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre les bâtiments d'habitation non contigus.

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation nouveaux dont la façade avant est implantée derrière la façade arrière d'un autre bâtiment d'habitation vis-à-vis de la rue, une distance d'au moins 6 mètres entre ces deux bâtiments est exigée.

UB - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

UB - B.1.3. Hauteur des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2 - La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres, mesurée à l'égout du toit.

3 - Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction ou rénovation d'une construction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment sinistré,
- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- afin d'assurer une continuité visuelle avec les constructions voisines lorsque leur hauteur dépasse la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction voisine,

3 – La règle de hauteur ne s'impose pas :

- aux constructions et installations techniques à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices de culte

UB - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,

- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

UB - B.2.2. Volumétrie

Les constructions, installations et aménagements nouveaux et les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer qualitativement dans l'environnement architectural et paysager. Ils doivent être adaptés au relief du terrain, s'inscrire en cohérence avec la volumétrie des constructions voisines et respecter les éléments de patrimoine significatifs notamment ceux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

UB - B.2.3. Aspect des constructions

UB – B.2.3.1 Façades

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec l'aspect général de la construction principe, le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit. L'utilisation de matériaux présentant l'aspect de tôles métalliques est interdite en façade.

UB – B.2.3.2 Toitures

Les toitures doivent, par leur forme, les matériaux utilisés et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et les principes architecturaux propres à l'identité de la commune.

Les toitures à deux pentes doivent être privilégiées mais les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, la couverture des toitures à pentes doit présenter la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise. Le recours à l'ardoise naturelle doit être privilégié.

Les ouvertures sur toitures doivent, par leur nature, leur nombre, leur dimension et leur localisation, s'insérer discrètement et harmonieusement avec l'aspect général de la toiture, des façades, de la construction dans son ensemble et des constructions voisines.

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

UB – B.2.3.3 Restauration, réhabilitation, rénovation et extension de constructions existantes

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter les spécificités architecturales des constructions d'origine (matériaux, formes, couleurs, ouvertures...) lorsqu'elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

UB – B.2.3.4 Dispositifs de production d'énergies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

UB - B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées à l'article 15 des dispositions générales.

UB - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

Doivent notamment être privilégiées les ouvertures sur la façade sud dans un objectif de maximisation des apports solaires passifs en hiver.

UB - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette.

UB - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Les cuves de gaz ou de fuel des habitations doivent être masquées lorsqu'elles sont en extérieur et visibles de la rue.

UB - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UB - B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de :

- 1,60 mètre sur les voies et emprises (publiques ou privées),
- 2 mètres sur en limites séparatives.

Elles sont constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit ou en pierres pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage, lisse horizontale) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- Soit d'un grillage, d'une lisse horizontale ou d'un claustra doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.
- Soit d'un talus planté d'essences locales

UB -B4. Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2 – Pour les maisons individuelles, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement et une place banalisée supplémentaire par tranche incomplète de 250m² de surface de plancher.

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le porteur de projet est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

UB – C. Equipements et réseaux

UB - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UB - C.1.1. Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur la RD152 et la RD 591 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3 - Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4 - Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

UB - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur

peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

UB - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

UB - C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

UB - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des pré-traitements.

UB - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adapté aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UB - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

UB - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'activités économiques.

UE – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

UE - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à vocation d'habitation non autorisées, par exception, au A.2.
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les cinémas,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les carrières et autres extractions de matériaux
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars visible depuis l'espace public, qu'elle qu'en soit la durée, à l'exception de l'hivernage pour le particulier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stockage extérieur et les dépôts de véhicules accidents ou usagés, de ferrailles, de combustibles, de déchets ou de matériaux non directement nécessaires aux besoins propres à l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.

UE - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les constructions à vocation de bureau,
- Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros ainsi que les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les construction à vocation d'habitation à condition d'être destinées à accueillir des personnes travaillant dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés dans la zone et sous réserve que le logement soit intégré au bâtiment principal.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, et si la topographie l'exige.

UE - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

UE – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UE - B1. Volumétrie et implantation des constructions

UE - B.1.1. Implantation des constructions

UE - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises (publiques ou privées).

2 – Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureau, d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pourront s'implanter à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- Dans le cas de l'extension, la rénovation ou la réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, une implantation en continuité du bâti principal est permise.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

UE - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'imposent pas dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, à condition de ne pas réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLU,
- pour les annexes.

3 - Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureau, d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pourront s'implanter en limite séparative (sauf en limite avec les zones agricoles et naturelles) sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

UE - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UE - B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'impose pas aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics.

UE - B.1.3. Hauteur des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2 - La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres, mesurée à l'égout du toit.

3 - Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction ou rénovation d'une construction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment sinistré,
- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,

3 – La règle de hauteur ne s'impose pas :

- aux constructions et installations techniques à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices de culte

UE - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

UE - B.2.2. Volumétrie

Les constructions, installations et aménagements nouveaux et les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer qualitativement dans l'environnement architectural et paysager. Ils doivent être adaptés au relief du terrain, s'inscrire en cohérence avec la volumétrie des constructions voisines.

UE - B.2.3. Aspect des constructions

UE – B.2.3.1 Façades

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec l'aspect général de la construction principe, le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

UE – B.2.3.2 Toitures

Les toitures doivent, par leur forme, les matériaux utilisés et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et les principes architecturaux propres à l'identité de la commune. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à vocation artisanale, industrielle, pour les entrepôts et les équipements publics d'intérêt collectif et services publics, la couverture des toitures doit être composée de matériaux de teinte neutre, en harmonie avec le paysage environnant.

Les ouvertures sur toitures doivent, par leur nature, leur nombre, leur dimension et leur localisation, s'insérer discrètement et harmonieusement avec l'aspect général de la toiture, des façades, de la construction dans son ensemble et des constructions voisines.

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

UE – B.2.3.3 Restauration, réhabilitation, rénovation et extension de constructions existantes

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter les spécificités architecturales des constructions d'origine (matériaux, formes, couleurs, ouvertures...) lorsqu'elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

UE – B.2.3.4 Dispositifs de production d'énergies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

UE - B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UE - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra, en fonction de sa destination et de l'utilisation prévue, rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

UE - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

UE - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les bâtiments volumineux devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier visant à assurer leur intégration paysagère, notamment par la plantation d'arbres de haute tiges et autres végétations.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

UE - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UE -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur ou muret enduit ou en pierres surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (barreaudage, lisse horizontale, grille) doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- Soit d'un talus planté d'essences locales.

UE -B4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La mutualisation des aires de stationnement est à privilégier, dans la mesure du possible.

UE – C. Equipements et réseaux

UE - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UE - C.1.1. Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur la RD152 et la RD 591 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3 - Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4 - Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

UE - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

UE - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

UE - C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

UE - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des pré-traitements.

UE - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adapté aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UE - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

UE - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UL

Il s'agit de zone urbaine à vocation principale d'équipements publics et de loisirs.

UL – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

UL - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à vocation d'habitation non autorisées, par exception, au A.2.
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à vocation industrielle et d'entrepôt,
- Les constructions à vocation de commerce de gros,
- Les constructions correspondant à la sous-destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ».
- Les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) incompatibles avec l'habitat en raison des risques, pollutions et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer pour le voisinage.
- Les carrières et autres extractions de matériaux
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars visible depuis l'espace public, qu'elle qu'en soit la durée, à l'exception de l'hivernage pour le particulier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stockage extérieur et les dépôts de véhicules accidents ou usagés, de ferrailles, de combustibles, de déchets ou de matériaux non directement nécessaires aux besoins propres à l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.

UL - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions à vocation de commerce et activités de service (à l'exception de celles expressément interdites au A.1) à condition qu'elles soient compatibles avec les constructions autorisées dans la zone et sous réserve de ne pas générer de risques et nuisances supplémentaires pour la zone ou pour le voisinage.
- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être destinées à accueillir des personnes travaillant dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés dans la zone et sous réserve que le logement soit intégré au bâtiment principal.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, et si la topographie l'exige.

Au sein de la zone non aedificandi délimitée à titre d'information au règlement graphique :

- s'appliquent les dispositions relatives à la réglementation issue de l'arrêté ministériel du 30/04/04 applicable aux ICPE soumises à déclaration sous la rubrique n° 2210 « abattage d'animaux ».

UL - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

UL – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

UL - B1. Volumétrie et implantation des constructions

UL - B.1.1. Implantation des constructions

UL - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques est libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

Une implantation autre que celle prévue à l'alinéa 1 peut être imposée lorsque la construction doit s'implanter aux abords d'une Route Départementale. Dans ce cas, un recul peut être imposé par rapport à l'axe de la voie. Ainsi, pour les secteurs situés en dehors de l'agglomération, une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 152 doit être imposée.

UL - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

UL - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UL - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

UL - B.1.3. Hauteur des constructions

1 - Les constructions à vocation de commerces et activités de service doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2 - La hauteur des autres constructions est libre sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

UL - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

UL - B.2.2. Volumétrie

Les constructions, installations et aménagements nouveaux et les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer qualitativement dans l'environnement architectural et paysager. Ils doivent être adaptés au relief du terrain, s'inscrire en cohérence avec la volumétrie des constructions voisines.

UL - B.2.3. Aspect des constructions

UL – B.2.3.1 Façades

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec l'aspect général de la construction principe, le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

UL – B.2.3.2 Toitures

Les toitures doivent, par leur forme, les matériaux utilisés et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et les principes architecturaux propres à l'identité de la commune. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions autorisées dans la zone, la couverture des toitures doit être composée de matériaux de teinte neutre, en harmonie avec le paysage environnant.

Les ouvertures sur toitures doivent, par leur nature, leur nombre, leur dimension et leur localisation, s'insérer harmonieusement avec l'aspect général de la toiture, des façades, de la construction dans son ensemble et des constructions voisines.

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

UL – B.2.3.3 Restauration, réhabilitation, rénovation et extension de constructions existantes

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter les spécificités architecturales des constructions d'origine (matériaux, formes, couleurs, ouvertures...) lorsqu'elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

UL – B.2.3.4 Dispositifs de production d'énergies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

UL - B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

UL - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra, en fonction de sa destination et de l'utilisation prévue, rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

UL - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UL - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

UL - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les bâtiments volumineux devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier visant à assurer leur intégration paysagère, notamment par la plantation d'arbres de haute tiges et autres végétations.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

UL - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

UL -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- Soit d'un talus planté d'essences locales.

UL -B4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La mutualisation des aires de stationnement est à privilégier, dans la mesure du possible.

UL – C. Equipements et réseaux

UL - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

UL - C.1.1. Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur la RD152 et la RD 591 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3 - Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4 - Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

UL - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

UL - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

UL - C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

UL - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des pré-traitements.

UL - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adapté aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

UL - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

UL - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.. »

Zone 1AUB	Zone à urbaniser qui comprend le secteur d'extension à vocation d'habitation.
Zone 1AUE	Zone à urbaniser qui comprend le secteur d'extension à vocation d'activité économique.

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUB

Il s'agit de la zone à urbaniser correspondant au secteur d'extension à vocation d'habitation.

1AUB – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1AUB - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdites :

- toutes les constructions autres que les constructions à destination d'habitation (logement et hébergement).
- les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées) qui ne sont pas compatibles avec l' « Orientation d'aménagement et de programmation » définie dans le PLU.
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les carrières
- le stationnement des caravanes et camping-car excepté les cas particuliers mentionnés à l'article A2
- le stationnement des mobil-homes
- les terrains de caravanes et de camping
- les parcs résidentiels de loisirs

1AUB - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées toutes les constructions, à l'exception de celles interdites à l'article 1AUB-A1, à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées) compatibles avec l' « Orientation d'Aménagement et de Programmation » définie par le présent PLU.
- les constructions isolées à vocation d'habitation à condition qu'elles aient vocation à combler un espace résiduel postérieurement à la réalisation d'opérations d'ensemble compatibles avec l'OAP
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, et si la topographie l'exige.

1AUB - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

1AUB – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1AUB- B1. Volumétrie et implantation des constructions

1AUB - B.1.1. Implantation des constructions

1AUB - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises (publiques ou privées) est libre.

2 – Une implantation à l'alignement ou en retrait peut être imposée lorsque la construction doit s'implanter aux abords d'une Route Départementale. Dans ce cas, un recul peut être imposé par rapport à l'axe de la voie. Ainsi, pour les

secteurs situés en dehors de l'agglomération, une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 591 doit être imposée.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4- Sur le secteur, une marge de recul de 3 mètres de part et d'autre de la ligne électrique HTA devra être respectée.

1AUB - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (sur une ou plusieurs limites séparatives)
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'imposent pas dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

3 - Une implantation différente peut être autorisée afin de permettre la réalisation de travaux d'isolation énergétique par l'extérieur, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère de la construction et à l'harmonie architecturale d'ensemble

4 – Une implantation peut être interdite ou imposée en vue de minimiser les ombres portées sur les façades avec ouvertures des constructions voisines.

1AUB - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre les bâtiments d'habitation non contigus.

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation nouveaux dont la façade avant est implantée derrière la façade arrière d'un autre bâtiment d'habitation vis-à-vis de la rue, une distance d'au moins 6 mètres entre ces deux bâtiments est exigée.

1AUB - B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé.

1AUB - B.1.3. Hauteur des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2 - La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres, mesurée à l'égout du toit.

3 – La règle de hauteur ne s'impose pas :

- aux constructions et installations techniques à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau...)

1AUB - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUB - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa

situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

1AUB - B.2.2. Volumétrie

Les constructions, installations et aménagements nouveaux doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer qualitativement dans l'environnement architectural et paysager. Ils doivent être adaptés au relief du terrain, s'inscrire en cohérence avec la volumétrie des constructions voisines.

1AUB - B.2.3. Aspect des constructions

1AUB – B.2.3.1 Façades

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec l'aspect général de la construction principe, le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit. L'utilisation de matériaux présentant l'aspect de tôles métalliques est interdite en façade.

1AUB – B.2.3.2 Toitures

Les toitures doivent, par leur forme, les matériaux utilisés et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et les principes architecturaux propres à l'identité de la commune.

Les toitures à deux pentes doivent être privilégiées mais les toitures terrasses sont autorisées

Pour les constructions à usage d'habitation, la couverture des toitures à pentes doit présenter la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise. Le recours à l'ardoise naturelle est à privilégier.

Les ouvertures sur toitures doivent, par leur nature, leur nombre, leur dimension et leur localisation, s'insérer harmonieusement avec l'aspect général de la toiture, des façades, de la construction dans son ensemble et des constructions voisines.

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

1AUB – B.2.3.3 Dispositifs de production d'énergies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

1AUB - B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Article non réglementé.

1AUB - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

Doivent notamment être privilégiées les ouvertures sur la façade sud dans un objectif de maximisation des apports solaires passifs en hiver.

1AUB - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUB - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette.

1AUB - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Les cuves de gaz ou de fuel des habitations doivent être masquées lorsqu'elles sont en extérieur et visibles de la rue.

1AUB - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

1AUB -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de :

- 1,60 mètre sur les voies et emprises (publiques ou privées),
- 2 mètres sur en limites séparatives.

Elles sont constituées :

- Soit d'un mur ou d'un muret enduit ou en pierres pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage, lisse horizontale) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- Soit d'un grillage, d'une lisse horizontale ou d'un claustra doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales.

- Soit d'un talus planté d'essences locales

1AUB -B4. Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2 – Pour les maisons individuelles, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement et une place banalisée supplémentaire par tranche incomplète de 250m² de surface de plancher.

Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

1AUB – C. Equipements et réseaux

1AUB - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUB - C.1.1. Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création du nouvel accès prévu par l'OAP sur la RD 591 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3 - Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4 - Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

1AUB - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

1AUB - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

1AUB - C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

1AUB - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des pré-traitements.

1AUB - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adapté aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

1AUB - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

1AUB - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUE

Il s'agit de la zone à urbaniser correspondant au secteur d'extension à vocation d'activité économique.

1AUE – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1AUE - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation non autorisées, par exception, au A.2.
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les cinémas,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les carrières et autres extractions de matériaux
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- L'implantation de résidences mobiles et d'Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes et camping-cars visible depuis l'espace public, qu'elle qu'en soit la durée, à l'exception de l'hivernage pour le particulier,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stockage extérieur et les dépôts de véhicules accidents ou usagés, de ferrailles, de combustibles, de déchets ou de matériaux non directement nécessaires aux besoins propres à l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article A.2.

1AUE - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées :

- Les activités industrielles,
- Les entrepôts,
- Les constructions à vocation de bureau,
- Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros ainsi que les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être destinées à accueillir des personnes travaillant dans la zone et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et équipements autorisés dans la zone et sous réserve que le logement soit intégré au bâtiment principal.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les activités et constructions devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, et si la topographie l'exige.

1AUE - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

1AUe – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1AUe - B1. Volumétrie et implantation des constructions

1AUe - B.1.1. Implantation des constructions

1AUe - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises (publiques ou privées).

2 – Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureau, d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pourront s'implanter à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

3- L'implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

4- Sur le secteur, une marge de recul de 3 m de part et d'autre de la ligne électrique HTA devra être respectée.

1AUe - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2- Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'imposent pas dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les annexes.

3 - Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureau, d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pourront s'implanter en limite séparative (sauf en limite avec les zones agricoles et naturelles) sous réserve d'une intégration paysagère qualitative et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

1AUe - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AUe - B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'impose pas aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics.

1AUe - B.1.3. Hauteur des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2 - La hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 4 mètres, mesurée à l'égout du toit.

3 – La règle de hauteur ne s'impose pas :

- aux constructions et installations techniques à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif et de services publics sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau...)-

1AUe - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUe - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

1AUe - B.2.2. Volumétrie

Les constructions, installations et aménagements nouveaux doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer qualitativement dans l'environnement architectural et paysager. Ils doivent être adaptés au relief du terrain, s'inscrire en cohérence avec la volumétrie des constructions voisines.

1AUe - B.2.3. Aspect des constructions

1AUe – B.2.3.1 Façades

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, matériaux, couleurs et ouvertures) avec l'aspect général de la construction principe, le paysage urbain et naturel environnant (y compris pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

1AUe – B.2.3.2 Toitures

Les toitures doivent, par leur forme, les matériaux utilisés et leur couleur, faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative en harmonie avec les constructions voisines et les principes architecturaux propres à l'identité de la commune. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions autorisées dans la zone, la couverture des toitures doit être composée de matériaux de teinte neutre, en harmonie avec le paysage environnant.

Les ouvertures sur toitures doivent, par leur nature, leur nombre, leur dimension et leur localisation, s'insérer discrètement et harmonieusement avec l'aspect général de la toiture, des façades, de la construction dans son ensemble et des constructions voisines.

L'insertion des installations techniques (matériels de ventilation et climatisation, paraboles, dispositifs de production d'énergies renouvelables) situées en toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

1AUe – B.2.3.3 Dispositifs de production d'énergies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

1AUe- B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

1AUe - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra, en fonction de sa destination et de l'utilisation prévue, rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

1AUe - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUe - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

1AUe - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les bâtiments volumineux devront faire l'objet d'un traitement paysager particulier visant à assurer leur intégration paysagère, notamment par la plantation d'arbres de haute tiges et autres végétations.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

1AUe - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

1AUe -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés, s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur ou muret enduit ou en pierres surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (barreaudage, lisse horizontale, grille) doublé ou non d'une haie végétalisée composée d'essences locales.
- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- Soit d'un talus planté d'essences locales.

1AUe -B4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

La mutualisation des aires de stationnement est à privilégier, dans la mesure du possible.

1AUe – C. Equipements et réseaux

1AUe - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

1AUe - C.1.1. Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur la RD152 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3 - Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4 - Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

1AUe - C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

1AUe - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

1AUe - C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

1AUe - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

1AUe - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adapté aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3 - En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

1AUe - C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

1AUe - C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A comprend différents secteurs :

Zone A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Secteur Ah	STECAL habitat correspondant aux hameaux du Bourgneuf, St Germain de l'Hommel et du Grand Coulange où le caractère patrimonial est préservé
Secteur At	Sous-secteur correspondant au STECAL tourisme au lieu-dit de la Haute Jaille
Secteur Ae	Sous-secteur correspondant au STECAL économie, où sera autorisée l'extension limitée d'activités économiques diffuses en contexte agricole

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

A – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

1 – Dans **tous les secteurs** sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

A - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

1 - Dans l'ensemble de la zone A :

Sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, installations sanitaires, etc...) ;
- Les aménagements, installations techniques ou ouvrages liés aux divers réseaux et infrastructures d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général.

Au sein de la zone non aedificandi délimitée à titre d'information au règlement graphique :

- s'appliquent les dispositions relatives à la réglementation issue de l'arrêté ministériel du 30/04/04 applicable aux ICPE soumises à déclaration sous la rubrique n° 2210 « abattage d'animaux ».

2 - En **secteur A** sont autorisées sous condition :

- Les **constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole** ;
- Les **logements de fonction pour les exploitants agricoles** sous réserve :
 - qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ; L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée du fonctionnement de son exploitation agricole.
 - qu'ils soient implantés à une distance maximale de 50 mètres par rapport aux bâtiments constituant le siège d'exploitation ou les sites principaux de l'exploitation, et 95 mètres pour les bâtiments d'élevage. Cette distance peut être augmentée de façon mineure en raison d'impératifs techniques ;
 - qu'ils soient limités, dans le cas de construction neuve, à la construction d'un seul logement pour les exploitations individuelles et d'un seul nouveau logement pour les formes sociétaires dans la limite de deux habitations par site d'exploitation.
- **L'extension des constructions à vocation d'habitation** à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles respectent les critères ci-dessous :

Cas	Critères retenus
Habitation existante à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination située à plus de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50m d'un hangar agricole	Extensions possibles si cumulativement : • Maintien d'une distance minimale avec un bâtiment d'élevage supérieur ou égal à 100 mètres ; • Inférieur à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante ; • Pas de surface au sol maximale après extension, mais l'extension ne doit pas conduire à créer une deuxième habitation.
Habitation existante à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination située à moins de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50m d'un hangar agricole	Extensions possibles : • Maintien de l'inter-distance existante ; • < 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante ; • Pas de surface au sol maximale après extension, mais l'extension ne doit pas conduire à créer une deuxième habitation.

Source : Note CDPENAF sur l'évolution du bâti en secteurs agricoles ou naturels des PLU (10 décembre 2015)

- **Les annexes des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, à condition qu'elles soient accolées ou implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Cette surface pourra être majorée de 10 m² lors de la réalisation de locaux techniques permettant la réalisation de projet utilisant les énergies renouvelables (ex : chaufferie bois individuelle).
L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

- **Le changement de destination des bâtiments existants**, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les sous-destinations « logement » ou « hébergement touristique » dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments pré-identifiés pour changer de destination doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- présenter une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôle) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ;
- présenter une surface minimale de 80 m² au sol ;
- être distant de 125 m au minimum avec un bâtiment d'élevage ;
- être distant de 50 m au minimum avec un hangar agricole ;
- être distant de 50 m au maximum d'une habitation de tiers ;
- être intégré à un écart ou lieu-dit présentant au maximum deux habitations existantes.

Il est rappelé qu'un permis de construire/déclaration préalable déposé pour un changement de destination d'un bâtiment existant ne pourra être accordé **qu'après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).**

- **Les activités de diversification** (ex : vente directe, transformation sur place) sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'activité soit liée à l'activité agricole ;

- **La réhabilitation**, sans changement de destination, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

- **Le camping et le caravanage à la ferme** dans le respect des normes particulières prévues à cet effet et sous réserve que l'activité reste complémentaire à l'activité agricole dominante.

3- **En secteur Ah**, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination, dans une limite de 60% de l'emprise au sol de la construction existante et jusqu'à 100 m² maximum ;

- Le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination « logement » sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils présentent une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôle) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ;
- Qu'ils présentent une surface minimale de 80 m² au sol ;
- Qu'ils soient distant de 125 m au minimum avec un bâtiment d'élevage ;
- Qu'ils soient distant de 50 m au minimum avec un hangar agricole.

- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination à condition qu'elles soient accolées ou implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Cette surface pourra être majorée de 10 m² lors de la réalisation de locaux techniques permettant la réalisation de projet utilisant les énergies renouvelables (ex : chaufferie bois individuelle). L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

La construction de nouveau logement est interdite.

4 - **En secteur At**, sont autorisées sous conditions :

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 50% de l'emprise au sol ;

- Le changement de destination des bâtiments existants vers **les sous-destinations « logement » ou « hébergement touristique »** sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Qu'ils présentent une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôle) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ;
- Qu'ils présentent une surface minimale de 80 m² au sol ;

- L'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs.

5- **En secteur Ae** sont autorisées sous condition :

- L'extension d'activité économique existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux constructions de vocation économique existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles soient accolées ou implantées à une distance maximale de 50 m de la construction principale et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

L'implantation d'une nouvelle activité économique ou d'une nouvelle habitation est interdite.

6- Les secteurs concernés par des « zones humides fonctionnelles » identifiées au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées à l'article 13 des dispositions générales.

A - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

A - B1. Volumétrie et implantation des constructions

A - B.1.1. Implantation des constructions

A - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement. Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- 5m par rapport à l'alignement aux abords des voies communales ;
- 10m par rapport à l'alignement aux abords des routes départementales ;
- 75m par rapport à l'axe de la RN 162 (recul imposé pour les routes classées « à grande circulation article conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme).

2 – Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Pour les ouvrages, installations et bâtiments liés aux réseaux publics ou d'intérêt public ;
- Pour les réseaux d'intérêt public ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- Pour les extensions de bâtiments d'exploitation agricole

A - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres
Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

2– Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante sans réduire la marge de recul préexistante, sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques
- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

A - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations ne pourront pas être implantées à plus de 30m de la construction principale.

A - B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone A et dans les différents secteurs est réglementée à l'article A2.

A - B.1.3. Hauteur des constructions

Dans le secteur A :

Les constructions à usage d'habitation (construction nouvelle ou extension) ne dépasseront pas 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction existante,
- soit dans le cas d'une reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les annexes à l'habitation (non accolées) ne dépasseront pas 5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

Au sein des secteurs Ah, At et Ae, la hauteur des extensions doit s'harmoniser avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans dépasser le niveau RDC+1+combles

Au sein des secteurs Ah et Ae, les annexes non accolées ne dépasseront pas 5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

A - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

A - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

A - B.2.3. Façades et toitures

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

La forme et le matériau des toitures devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

1- Habitations :

• Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

• Façades

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, couleurs) avec l'aspect général de la construction.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

• Travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter les spécificités architecturales des constructions d'origine (matériaux, formes, couleurs, ouvertures...) lorsqu'elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.

Les bâtiments et ouvrages en pierres de taille, et maçonnerie traditionnelle existants à la date d'approbation du PLU doivent être conservés. S'ils sont restaurés ou rénovés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

• Toitures :

Les toitures à deux pentes seront privilégiées. Elles seront en ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles et équipements publics notamment), l'utilisation de matériaux de teintes neutres en harmonie avec le paysage environnant est autorisée.

• Dispositifs de production d'énergies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

2- Bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles respecteront les pratiques locales et pourront ainsi recevoir : bois, bac acier, fibro sans amiante, tôles nervurées, panneaux solaires, etc.

En secteur Ah, les travaux réalisés devront veiller à respecter le caractère patrimonial des hameaux. Les toitures à 2 pentes des constructions à usage d'habitation seront obligatoirement réalisées en matériaux présentant la forme, la teinte et l'aspect de l'ardoise.

A - B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées à l'article 15 des dispositions générales.

Les chemins repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme devront être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable.

A - B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra, en fonction de sa destination et de l'utilisation prévue, rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

A - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

A - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt et les bâtiments d'activités économiques de grand volume doivent être masqués par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

A - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

A - B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement et discrètement à leur environnement immédiat.

Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) et les clôtures en pierres traditionnelles doivent être conservées si possible.

Les clôtures à créer doivent privilégier le recours à des compositions végétales d'essences locales et doivent permettre le passage de la petite faune.

A - B4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

A – C. Equipements et réseaux

A - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

A - C.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur la RD152 et la RD 591 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

A - C.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...) et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

A - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

A - C.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

A - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant

le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

A - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adapté aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

A - C.2.4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

A - C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N comprend différents secteurs :

Zone N	Zone naturelle ou forestière, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
Secteur NI	Sous-secteur de caractère naturel dans lesquels sont admis les équipements légers de plein-air, public et collectif (aire de repos le long de la RN162 et espace de loisirs au sud du bourg).
Secteur Np	Sous-secteur protégé inconstructible en raison de sensibilité écologique, paysagère ou de risques : présence de risques (PPRI, AZI), présence de zones humides, abords des cours d'eau
Secteur Nd	Sous-secteur dédié au stockage de déchets inertes

N – A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

N - A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans **tous les secteurs** sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article N-A2
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2
- Toutes constructions et installations ne respectant pas les règles définies dans le PPRI de la Mayenne
- Toutes constructions ne respectant pas les restrictions liées aux zones inondables (AZI) définies à l'article 14 des dispositions générales

N - A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Dans **l'ensemble de la zone N** :

Sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, installations sanitaires, etc...) ;
- Les aménagements, installations techniques ou ouvrages liés aux divers réseaux et infrastructures d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général.

En secteur N, sont autorisées sous-condition :

- Les aménagements, constructions et installations **nécessaires à l'exploitation forestière** et agricole.
- Les **logements de fonction pour les exploitants** sous réserve :
 - qu'ils soient strictement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière. L'exploitant demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée du fonctionnement de son exploitation.
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres par rapport aux bâtiments constituant le siège d'exploitation ou les sites principaux de l'exploitation. Cette distance peut être augmentée de façon mineure en raison d'impératifs techniques ;
 - qu'ils soient limités, dans le cas de construction neuve, à la construction d'un seul logement pour les exploitations individuelles et d'un seul nouveau logement pour les formes sociétaires dans la limite de deux habitations par site d'exploitation.
- **L'extension des constructions à vocation d'habitation** à condition :
 - Qu'elle ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;
 - qu'elle ne compromette pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination à condition qu'elles soient accolées ou implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale et dans la limite de 40 m²

d'emprise au sol. Cette surface pourra être majorée de 10 m² lors de la réalisation de locaux techniques permettant la réalisation de projet utilisant les énergies renouvelables (ex : chaufferie bois individuelle). L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

- **Le changement de destination des bâtiments existants**, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les sous-destinations « logement » ou « hébergement touristique » dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments pré-identifiés pour changer de destination doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - présenter une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôle) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ;
 - présenter une surface minimale de 80 m² au sol ;
 - être distant de 125 m au minimum avec un bâtiment d'élevage ;
 - être distant de 50 m au minimum avec un hangar agricole ;
 - être distant de 50 m au maximum d'une habitation de tiers ;
 - être intégré à un écart ou lieu-dit présentant au maximum deux habitations existantes.

Il est rappelé qu'un permis de construire/déclaration préalable déposé pour un changement de destination d'un bâtiment existant ne pourra être accordé qu'après avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

- La **réhabilitation**, sans changement de destination, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En secteur NI, sont autorisés sous-condition :

- Les équipements légers de plein-air, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes nécessaires au gardiennage et à l'entretien des sites dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Les aires de stationnement nécessaires à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des sites à condition :
 - Qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur ;
 - Qu'elles fassent l'objet d'un traitement non imperméable ;
 - Qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

En secteur Np, sont autorisés sous-condition :

- **L'extension des constructions à vocation d'habitation** à condition :
 - Qu'elle ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination ;
 - qu'elle ne compromette pas l'activité forestière ou la qualité paysagère du site.
- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant le changement de destination à condition qu'elles soient accolées ou implantées à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Cette surface pourra être majorée de 10 m² lors de la réalisation de locaux techniques permettant la réalisation de projet utilisant les énergies renouvelables (ex : chaufferie bois individuelle). L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².
- **Le changement de destination des bâtiments existants**, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, vers les sous-destinations « logement » ou « hébergement touristique » dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les bâtiments pré-identifiés pour changer de destination doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - présenter une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôle) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ;
 - présenter une surface minimale de 80 m² au sol ;

- être distant de 125 m au minimum avec un bâtiment d'élevage ;
 - être distant de 50 m au minimum avec un hangar agricole ;
 - être distant de 50 m au maximum d'une habitation de tiers ;
 - être intégré à un écart ou lieu-dit présentant au maximum deux habitations existantes.
- **La réhabilitation**, sans changement de destination, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En **secteur Nd** sont autorisées exclusivement les aménagements et occupations du sol nécessaires à l'installation de stockage de déchets inertes.

Les secteurs concernés par des « zones humides fonctionnelles » identifiées au règlement graphique sont soumis aux dispositions mentionnées à l'article 13 des dispositions générales.

N - A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N – B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

N - B1. Volumétrie et implantation des constructions

N - B.1.1. Implantation des constructions

N - B.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement. Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- 5m par rapport à l'alignement aux abords des voies communales ;
- 10m par rapport à l'alignement aux abords des routes départementales ;
- 75m par rapport à l'axe de la RN 162 (recul imposé pour les routes classées « à grande circulation article conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme).

2 – Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Pour les ouvrages, installations et bâtiments liés aux réseaux publics ou d'intérêt public ;
- Pour les réseaux d'intérêt public ;
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;

N - B.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

2– Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- Pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- En cas d'extension, réfection, adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont l'implantation diffère des règles précitées, est permise une implantation en continuité de la construction préexistante sans réduire la marge de recul préexistante, sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques

- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

N - B.1.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations ne pourront pas être implantées à plus de 30m de la construction principale.

N- B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est réglementée à l'article A2.

N - B.1.3. Hauteur des constructions

Dans les secteurs N et Np :

Les constructions à usage d'habitation (construction nouvelle ou extension) ne dépasseront pas 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction existante,
- soit dans le cas d'une reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

Les annexes à l'habitation (non accolées) ne dépasseront pas 5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas réglementée.

Au sein du secteur NI, les annexes non accolées ne dépasseront pas 5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

N - B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N - B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

N - B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

N - B.2.3. Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Le matériau et la couleur choisis devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

La forme et le matériau des toitures devront permettre l'intégration dans l'environnement urbain existant.

Habitations :

- **Matériaux :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits est interdit.

- **Façades**

Il doit être recherché une intégration harmonieuse de toutes les façades (traitement, couleurs) avec l'aspect général de la construction.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

- **Travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU**

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter les spécificités architecturales des constructions d'origine (matériaux, formes, couleurs, ouvertures...) lorsqu'elles participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel elles s'insèrent.

Les bâtiments et ouvrages en pierres de taille, et maçonnerie traditionnelle existants à la date d'approbation du PLU doivent être conservés. S'ils sont restaurés ou rénovés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

- **Toitures :**

Les toitures à deux pentes seront privilégiées. Elles seront en ardoise ou tout autre matériau d'aspect similaire. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'utilisation de matériaux de teintes neutres en harmonie avec le paysage environnant est autorisée.

- **Dispositifs de production d'énergies renouvelables**

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative et discrète.

N - B.2.5. Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées à l'article 15 des dispositions générales.

Les chemins repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme devront être conservés. Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol susceptible de créer une rupture de la continuité piétonne ou cyclable.

N - B.2.6. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra, en fonction de sa destination et de l'utilisation prévue, rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.).

N - B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N - B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

N - B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les projets doivent intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être remplacées par des plantations composées d'essences locales variées.

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stockage ou de dépôt et les bâtiments d'activités économiques de grand volume doivent être masqués par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

N - B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

N -B.3.4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement et discrètement à leur environnement immédiat.

Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) et les clôtures en pierres traditionnelles doivent être conservées si possible.

Les clôtures à créer doivent privilégier le recours à des compositions végétales d'essences locales et doivent permettre le passage de la petite faune.

N -B4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

N – C. Equipements et réseaux

N - C1. Desserte par les voies publiques ou privées

N - C.1.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur la RD152 et la RD 591 peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

Lorsque la création d'un accès nouveau est susceptible d'entraîner un risque ou une gêne pour la circulation publique, les accès existants à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés afin de desservir plusieurs parcelles dans la mesure où les critères de sécurité précités sont respectés.

N - C.1.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...) et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent et sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

N - C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

N - C.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

N - C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

N - C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. La mise en place d'un dispositif de récupération stockage et réutilisation des eaux de pluies est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

N - C.2.4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée.

N - C.2.5. Communications électroniques

Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

ANNEXE 1 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle, c'est un cancérogène du poumon qui peut présenter un risque pour la santé des occupants de bâtiments confinés (et notamment dans lesquels le radon s'accumule).

Le potentiel radon de la commune de Fromentières est faible (pour plus d'informations, consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire: <http://www.irsn.fr>)

Comment connaître la concentration en radon dans mon habitation ?

La seule manière de connaître la concentration en radon dans votre habitation est d'effectuer des mesures à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) que vous placez vous-même.

Pour que les résultats obtenus soient représentatifs des concentrations moyennes auxquelles vous êtes exposés dans votre habitation, les mesures doivent être effectuées dans les pièces les plus régulièrement occupées (pendant la journée mais également la nuit), sur une durée de plusieurs semaines et de préférence pendant une période de chauffage (saison d'hiver).

En France, cinq sociétés produisent des dosimètres radon et disposent de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour réaliser vous-même le dépistage : Algade, Dosirad, Landauer, Santé Radon et Saphymo.

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de niveau 1 option A).

À partir de quelle concentration est-il nécessaire d'agir ?

En France, il n'existe actuellement pas de limite réglementaire applicable aux habitations. Sur la base des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, la Commission européenne a retenu la valeur de 300 Bq/m³ en moyenne annuelle comme valeur de référence en dessous de laquelle il convient de se situer. Lorsque les résultats de mesure dépassent 300 Bq/m³, il est ainsi nécessaire de réduire les concentrations en radon.

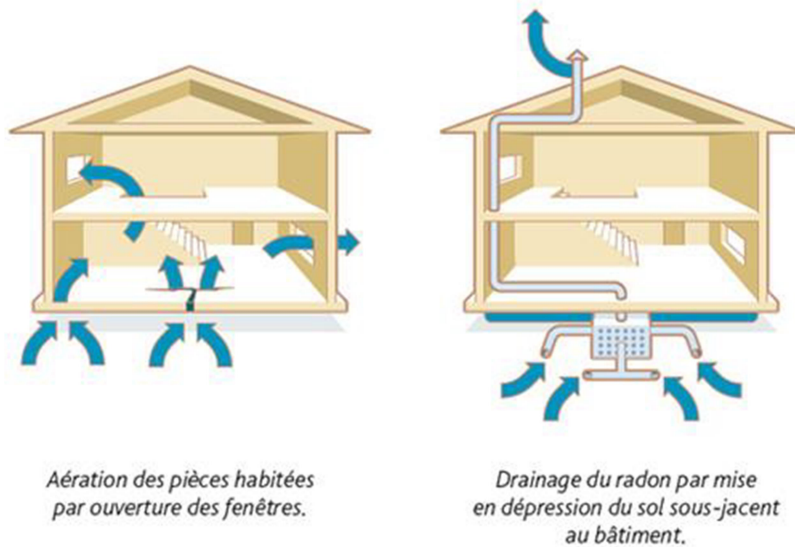
Le risque étant d'autant plus faible que la concentration est basse, il est, de manière générale, pertinent de chercher à réduire les concentrations en radon aussi bas que possible quel que soit le niveau mesuré. C'est en particulier vrai pour les pièces dans lesquelles vous séjournez sur des durées importantes.

Comment réduire mon exposition ?

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.



Pour en savoir plus :

Ordonnance 2016-128 du 10 février 2016)

<http://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/3-mesure-radon.aspx#.WcDhadH9DDc>

ANNEXE 2 : LISTE DES PLANTES ALLERGISANTES

En France, entre 10 et 30% de la population serait victime d'allergies caractérisées par une pollinose. Ce problème de santé publique ne fait que s'accroître depuis quelques décennies. Il convient donc que l'aménagement des espaces verts et les plantations dans les lieux publics soient réalisés en tenant compte du pouvoir allergisant des pollens disséminés par les végétaux. Il serait souhaitable de varier les espèces tout en privilégiant celles qui sont peu allergisantes. En revanche, il faudra éviter celles dont les pollens sont réputés très allergisants, comme le bouleau, l'aulne, le noisetier, le platane et certaines graminées.

A cet effet, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique a édité le Guide d'Information « Végétation en Ville » qui peut aider à sélectionner les essences recommandées pour paysager l'espace urbain sans poser de problème pour la santé publique. Il est annexé ci-dessous une fiche permettant de mieux connaître les plantes allergisantes et de choisir comment les utiliser.

La plante			Potentiel allergisant	Caractéristiques du pollen			Période de pollinisation
Genre	Nom commun	Famille		Pollinisation	Taille (µm)	Abondance sur les capteurs	
<i>Acer</i>	Erable	<i>Aceraceae</i>	Faible	Anémophile	35	1/3	mars/mai
<i>Alnus</i>	Aulne	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	30	2/3	février
<i>Betula</i>	Bouleau	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	20	3/3	avril
<i>Broussonetia</i>	Mûrier à papier	<i>Moraceae</i>	Fort	Anémophile	12	2/3	mai/juin
<i>Castanea</i>	Châtaignier	<i>Fagaceae</i>	Faible	Anémophile	15	3/3	juin
<i>Carpinus</i>	Charme	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	40	2/3	Mars/avril
<i>Corylus</i>	Noisetier	<i>Betulaceae</i>	Fort	Anémophile	20	2/3	février/mars
<i>Cupressus</i>	Cyprès	<i>Cupressaceae</i>	Fort	Anémophile	35	3/3	janvier/ avril
<i>Fagus</i>	Hêtre	<i>Fagaceae</i>	Faible	Anémophile	43	2/3	avril/mai
<i>Fraxinus</i>	Frêne	<i>Oleaceae</i>	Fort	Anémophile	25	3/3	février/mai
<i>Juglans</i>	Noyer	<i>Juglandaceae</i>	Faible	Anémophile	40	1/3	mai/juin
<i>Juniperus</i>	Genévrier	<i>Cupressaceae</i>	Modéré	Anémophile	35	3/3	Avril/mai
<i>Ligustrum</i>	Troène	<i>Oleaceae</i>	Modéré	Anémophile	35	1/3	Juin/juillet
<i>Olea</i>	Olivier	<i>Oleaceae</i>	Fort	Anémophile	25	2/3	mai/juin
<i>Ostrya</i>	Charme-Houblon	<i>Betulaceae</i>	Faible	Anémophile	24	1/3	avril/mai
<i>Populus</i>	Peuplier	<i>Salicaceae</i>	Faible	Anémophile	30	3/3	mars/avril
<i>Platanus</i>	Platane	<i>Platanaceae</i>	Modéré	Anémophile	20	3/3	avril/mai
<i>Quercus</i>	Chêne	<i>Fagaceae</i>	Modéré	Anémophile	30	2/3	avril/juin
<i>Salix</i>	Saule	<i>Salicaceae</i>	Modéré	Anémophile	19	2/3	avril/mai
<i>Thuja</i>	Thuya	<i>Cupressaceae</i>	Faible	Anémophile	30	3/3	avril/mai
<i>Tilia</i>	Tilleul	<i>Tiliaceae</i>	Faible	Entomophile	35	1/3	juin/juillet
<i>Ulmus</i>	Orme	<i>Ulmaceae</i>	Faible	Anémophile	35	1/3	mars