

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

COMMUNE DE SAINT-MARS-D'OUTILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°4 : Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2023

Le Maire

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Dossier d'approbation

ARCHITOUR architectes associés – Mandataire

Architecture et Urbanisme

63 boulevard OYON 72100 LE MANS

Contenu

I-	MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	4
II-	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	5
III-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	26
IV-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	69
V-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	83
VI-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	101

I- Mode d'emploi du Règlement

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

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

Pour l'utiliser, effectuez les opérations suivantes :

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

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

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

II- Dispositions générales applicables à toutes les zones

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Mars-d'Outille.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

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

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

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

Des prescriptions surfaciques :

Les périmètres d'OAP : contours des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

Les cônes de vue de qualité à préserver suivant les dispositions fixées au règlement et au document n°3 du PLU : Orientations d'Aménagement et de programmation

Les périmètres de zones humides fonctionnelles et code de l'environnement à protéger suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (Document n°3)

Les espaces boisés classés (EBC) où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées, (pas d'EBC sur le projet actuel)

Les éléments de paysage (type parc, jardins potagers, espaces boisés), à préserver suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (document n°3)

Les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme, à compléter

Des prescriptions linéaires :

Les itinéraires piétons, cycles et/ou équestres à protéger,

Des prescriptions ponctuelles :

Un site susceptible d'avoir été pollué, liste non exhaustive

Les ICPE agricoles du territoire, Installations classées pour la protection de l'environnement

Les sites au sein desquels ont été localisés, de façon non exhaustive, **des risques d'effondrement de cavités souterraines** naturelles ou artificielles

Le patrimoine bâti (manoirs, châteaux, calvaires etc.) à préserver suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (document n°3)

Les bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels un changement de destination est autorisé dans les conditions fixées au règlement, à compléter

Les arbres remarquables à préserver suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme

Des informations surfaciques :

Les sites archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'un axe bruyant et soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation (A28 : axe classé en catégorie 2)

Les sites ZNIEFF, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique,

Le périmètre du site Natura 2000 présent sur le territoire,

Les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) :

Servitude AS1 : Des points de captage d'eau potable et leurs périmètres de protection associés où s'appliquent des servitudes portant notamment sur la réglementation des constructions et des dispositifs d'assainissement non collectif. Sur Saint-Mars-d'Outillé il s'agit du point de captage de la Grande Brosse.

Servitude EL7 : Servitudes d'Alignement

Servitude I4 : Servitudes relatives aux canalisations électriques

Servitude PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Prescriptions particulières diverses :

1) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et suite à la délibération du **Conseil municipal du XXX**, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone UA recouvrant le centre-bourg de la commune, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L151-19) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments.

Le permis de démolir peut être refusé si le projet est de nature à compromettre les objectifs de préservation et de mise en valeur des éléments de patrimoine soumis à cette disposition.

2) Clôtures

La réalisation de clôture nécessite une déclaration préalable. Cette obligation a été instaurée par délibération du **Conseil municipal du xxx**, uniquement dans les zones U et AU.

3) Archéologie

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

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

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

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

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

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

4) Reconstruction

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

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

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

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

6) Changement de destination dans les zones A et N

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que pour les éléments repérés au règlement graphique. La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A, ou de la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

7) Espaces boisés classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants et R.113-1 à R.113-14 du code de l'urbanisme.

8) Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

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

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

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

Prescriptions concernant les risques et nuisances :

1) Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble du territoire, et plus particulièrement le centre-bourg, est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.

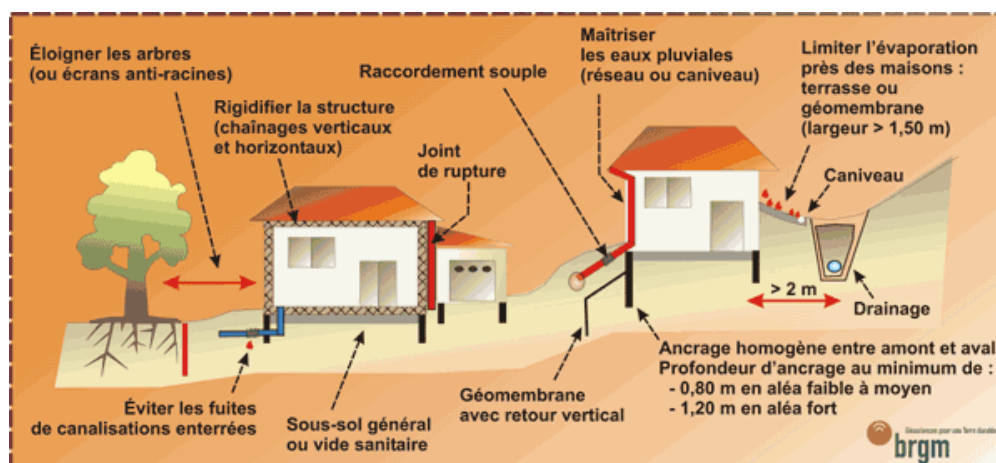
Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles.

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

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

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

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



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une

construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

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

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

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

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

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

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

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

2) Risque sismique

L'ensemble du territoire est concerné par un aléa très faible, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa sisme pour les bâtiments de classe « à risque normal ». Dans la moitié Est de la Sarthe, classée en aléa sismique très faible, aucune règle de constructions parasismiques ne s'applique.

3) Risques d'effondrement de cavités

Sur les secteurs situés au voisinage de cavités souterraines, identifiées de manière non exhaustive au règlement graphique, il est fortement recommandé au demandeur de s'assurer de la nature et de l'importance du risque en menant les études techniques adéquates, et d'adapter son projet au risque, si le projet s'avère techniquement réalisable.

4) Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage de l'A28 sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter.

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

A l'intérieur de ces périmètres, les projets doivent être compatibles avec les règles définies dans les arrêtés préfectoraux de protection des points de captage d'eau potable, joints au PLU.

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

Ces projets seront soumis pour avis à l'Agence Régionale de Santé (ARS).

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

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

7) Les ICPE

Certaines installations classées pour la protection de l'environnement dispose d'un périmètre de protection et de périmètre sanitaires de réciprocités qu'il s'agit de respecter.

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

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

Prescriptions relatives au patrimoine architectural identitaire repéré sur le document graphique (Châteaux, Manoirs, Prieurés, Eglises, Chapelles etc.)

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- La réhabilitation des éléments de patrimoine identifiés au zonage doit être compatible avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **B3 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE**

P17 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement au patrimoine architectural identitaire repéré sur le document graphique (Châteaux, Manoirs, Prieurés, Eglises, Chapelles) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Afin de conserver la dimension historique et la qualité architecturale du bâti, les murs extérieurs et éléments de façades, les volumes et les toitures doivent être conservés
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux proches en nature et en forme, et avec les techniques les plus proches possibles de celles employées traditionnellement pour respecter le caractère originel de la construction
- Sur la façade principale et en toiture : la modification des percements (ajout et suppression) et les extensions bâties sont interdites à l'exception de la restitution des percements anciens.
- La façade principale de ces bâtiments ne pourra faire l'objet que de modifications mineures consistant en un enrichissement d'un élément d'architecture imparfaitement traité lors de la construction ou de la précédente rénovation du bâtiment.
- Les travaux entrepris sur la façade principale viseront à une restitution conforme aux dispositions d'origine : la restauration doit consister à revenir aux dispositions architecturales qui ont prévalu lors de leur construction (matériaux, technique de mise en œuvre, éléments architecturaux..)
- La surélévation du volume existant du bâtiment est interdite.
- Les murs de clôtures traditionnels en pierre, notamment ceux ceinturant le parc des châteaux, manoirs et maisons cossues, doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisés en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. On évitera les chaperons béton et on conservera un couronnement sobre de caractère traditionnel.

Prescriptions relatives au patrimoine rural repéré sur le document graphique (Bâtiments identifiés pour le changement de destination)

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- La réhabilitation des éléments de patrimoine identifiés au zonage doit être compatible avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **B2 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL**

P16 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

Pour la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments repérés au plan :

- Le changement de destination, comme la réhabilitation, doit conserver les volumes et les formes du bâtiment. L'agencement et le rythme des ouvertures de la façade principale doivent être conservés. La réalisation de nouvelles ouvertures est autorisée à condition qu'elles respectent l'agencement et la symétrie du bâtiment et ne dénaturent pas la façade.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis), éléments de décor, et souches de cheminées anciennes doivent être conservés et être restaurés en gardant les proportions et matériaux initiaux. Dans le cas d'une isolation par l'extérieur de ces bâtiments, ces éléments doivent être conservés en l'état et visibles.
- Les couleurs doivent respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (*teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair pour les façades, teintes de l'ardoise et de la tuile pour les couvertures*),
- Les enduits de façade aux couleurs vives, voire criardes, sont interdites afin de ne pas dénaturer l'environnement bâti ou de créer un impact visuel dans le paysage (fort effet de contraste).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (*parpaing, brique creuse...*).
- Les matériaux de construction doivent être en harmonie avec ceux utilisés par l'architecture traditionnelle à savoir : sable pour les enduits de façades, grès roussard pour les pierres apparentes, le calcaire, le tuffeau et la brique (pour les encadrements d'ouvertures, linteaux, harpes d'angles et sous-bassements), ardoises et tuiles pour les toitures.

Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (Four à chanvre, lavoirs, calvaires,...) :

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- La réhabilitation de ces éléments de patrimoine identifiés au zonage doit être compatible avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation **B4 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PETIT PATRIMOINE BATI**

P18 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

Les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux éléments de petit patrimoine bâti accompagnant les éléments d'architecture (Four à chanvre, lavoirs, calvaires,...) pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les réhabilitations doivent conserver le caractère originel et identitaire du petit patrimoine : les maisons de vignes en forme de petites tours carrées, les tours rondes des fours à chanvre, les formes allongées et semi ouvertes des lavoirs.
- Les interventions sur ces éléments doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants.
- La réalisation de surélévation ou d'extension sur ces bâtiments est strictement interdite.
- Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

9) Dispositions applicables aux éléments de paysage de type boisement, parcs et jardins potagers à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ainsi que pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques en application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

Éléments de paysage de type parc à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :

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

Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer le parc sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :

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

Les défrichements sont limités à 20% de la superficie de l'élément protégé.

L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'une haie sur un linéaire équivalent ou d'un arbre, présentant un potentiel de développement équivalent.

En matière de construction, seuls sont autorisés sur ces espaces :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions, dans une limite de 20% de la zone protégée, de l'unité foncière de la parcelle.

- Les annexes aux habitations sous réserve de présenter une emprise au sol totale et cumulée inférieure ou égale à 40 m².

Éléments de paysage de type jardins potagers à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :

Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver la vocation d'espace jardiné de ses secteurs. Ainsi en matière de construction, seuls sont autorisés sur ces espaces :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de 30% de la zone protégée de l'unité foncière de la parcelle.
- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères à condition qu'elles soient démontables (ex : abris de jardins, serres, car port, abris pour animaux, aires de jeux, espaces de promenades). Ces constructions et aménagements sont limités à 2 par unité foncière, sous réserve de présenter une emprise au sol totale et cumulée inférieure ou égale à 40 m².

Éléments de paysage de type boisements à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux sont soumis à déclaration préalable. Le caractère boisé du site doit être préservé.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (défrichement, coupe à blanc) uniquement dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, création d'un chemin, extension de construction ou construction nouvelle à usage touristique,...) ou pour les besoins de l'exploitation forestière.
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface équivalente.

10) Dispositions applicables aux cônes de vue à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les projets réalisés dans un cône de vue identifié au règlement graphique doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : **A1– PRÉSERVER LES CONES DE VUE IDENTIFIÉS AU ZONAGE**

P6 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

Il est rappelé que les dispositions suivantes s'appliquent uniquement aux cônes de vue à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple.
- Les façades des constructions ne doivent pas être de teinte vive ni créer de forts effets de contraste dans le paysage, de nature à rendre la construction très visible. La couleur blanche est proscrite quelle que soit la vocation de la construction.
- Les perspectives lointaines sur le grand paysage doivent être préservées. Les nouvelles constructions sont interdites au sein du premier plan des cônes de vues identifiés, afin de ne pas obstruer le panorama. En second plan, les constructions sont autorisées à condition de démontrer une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.
- Dans les zones A et N : la hauteur des nouvelles constructions isolées, autres que les habitations et les constructions à vocation agricole, est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.
- La perception visuelle rapprochée des éléments de patrimoine architectural identitaire doit être préservée et ces éléments mis en valeur.

- Pour les constructions agricoles, la recherche d'intégration paysagère devra être particulièrement poussée (décomposition des volumes bâtis, adaptation au relief, choix de couleurs sombres, utilisation privilégiée du bardage bois). Les projets réalisés doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : **A3 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE.**

P9 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Adapter le bâti à la pente, éviter les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes) sauf si impossibilité technique justifiée.
- Implanter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes, en fond de vallée, et plus particulièrement dans les cônes de vue identifiés au zonage.

P10 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Eviter les façades trop claires (tournée vers le blanc) qui se détacheront très facilement dans le paysage en attirant le regard par contraste.
- Privilégier les teintes dominantes du paysage naturel (couleurs des essences locales : bois, pâtures (vert clair) etc.), bardage bois...)
- Les toitures doivent être discrètes : tons bois, ocres, gris clairs à foncés pour rappeler les ardoises et les tuiles des bâtiments traditionnels.
- Utiliser la végétation existante pour assurer l'insertion du bâtiment : maintenir des haies et vergers existants autour des bâtiments au volume important.
- Créer des espaces de « transition » : recréer des haies, des plantations autour des bâtiments et parcelles pour limiter les effets de rupture paysagère.

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

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

12) Dispositions applicables aux zones humides « fonctionnelles / inventoriées DREAL » et « code de l'environnement », identifiées au zonage, pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais , affouillements, exhaussement, construction...) sont interdits.
- Au sein des zones humides codes de l'environnement uniquement, les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE Bretagne et des SAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

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

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX**1) Desserte par les voies**

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

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

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

Dispositions relatives à l'assainissement eaux usées

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

Dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales :

- Pour la gestion des eaux pluviales, les projets devront être compatibles avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **C3 - FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

P22 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les travaux et aménagements adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

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

Dispositions relatives à la gestion des déchets ménagers

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

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

- Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les éléments de type : coffres de branchement, armoires électriques, bornes de parcimètre, transformateur, devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers, et/ou être intégrés aux bâtiments plutôt qu'implantés isolément dans l'espace

public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public.

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN

UA

Caractère de la zone :

La zone UA recouvre l'hyper-centre historique de la commune de Saint-Mars-d'Outillé qui s'étend le long de la rue Nationale, reliant la Mairie à la place de l'église, puis s'étire le long des voies principales perpendiculaires que sont la rue Gambetta et la rue Victor-Hugo.

Ce secteur est particulièrement marqué par la qualité et la sensibilité du patrimoine bâti ancien, qui s'organise de manière dense et structurée. Un nombre important de demeures de caractère ont ainsi été identifiées au PLU en tant qu'élément de patrimoine identitaire.

L'organisation du tissu urbain laisse apparaître les caractéristiques urbaines de la plupart des centre-bourg et centre-ville historique : une densité plus forte du bâti, la présence d'alignements sur la voie, un dimensionnement des parcelles étroit et en longueur, une implantation des bâtiments en limite séparative etc.

La qualité urbaine et architecturale du centre-bourg communal nécessite des mesures de préservation du patrimoine adaptées.

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

SECTION 1 UA : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

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

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

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

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

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

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation ».
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

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

Article 3 -UA- Mixité sociale et fonctionnelle

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

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

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

B1 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG

D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

Article 1 -UA- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) soit 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,

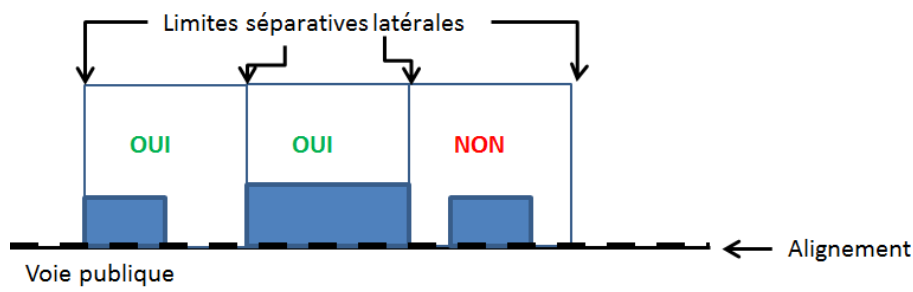
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

2) Implantation des constructions

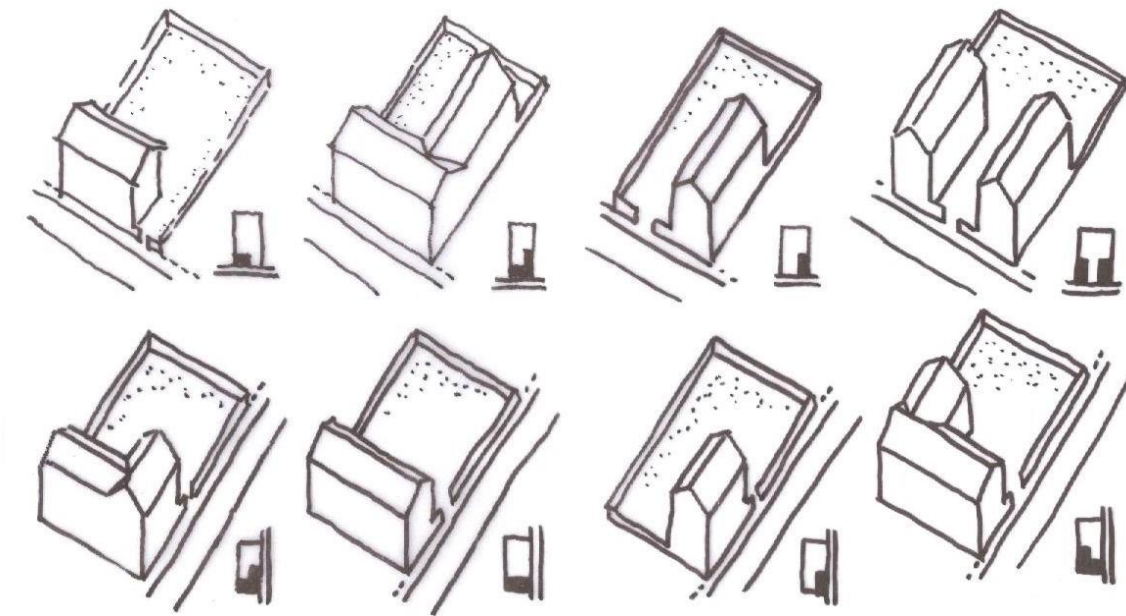
Pour préserver le caractère de centre bourg de la zone, le mode d'implantation des constructions doit préserver les alignements bâtis sur rue. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives latérales (cf.schéma).



Ci-dessus un exemple d'implantation possible ou non dans le centre-bourg

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

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



Ci-dessus des exemples d'implantations possibles dans le centre-bourg

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
- des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine,
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)
- les constructions nouvelles à condition d'être implantées à l'arrière d'une habitation d'ores et déjà existante et de grouper voire de mutualiser les accès sur la rue principale.

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

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

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques **B1 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG**

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

A) Caractéristiques architecturales

1- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

- Pour les façades visibles depuis l'espace public
 - La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair). Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.
 - Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
 - L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures seront ainsi plus hautes que larges sauf dans le cas de vitrines commerciales ou d'équipements publics. Les coffres de volets roulants, s'ils existent, doivent être soit installés à l'intérieur de la construction soit intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin.
 - Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés et/ou restitués y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.
- Pour les autres façades

Elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif identique ou en harmonie avec celui de la ou des façades visibles depuis l'espace public.

- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement, en s'appuyant sur les recommandations de l'OAP D2.

- Pour les extensions et annexes

Elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.).

Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit.

2- Constructions neuves

- Façades

La teinte des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair) et permettre d'harmoniser la construction avec l'environnement bâti et le paysage urbain. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

- Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. Elles doivent être réalisées en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30cm), en tuiles de couleur terre cuite, ocre orangé voire brune (minimum 18 au m²) ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Sous réserve d'être en harmonie avec la construction principale, des matériaux et des pentes de toiture différentes sont autorisées :

- pour les annexes
- sur une portion de la construction, non visible depuis l'espace public et limitée à 30% de l'emprise globale de la construction principale.

Les panneaux solaires et châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie.

3- Clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et une harmonie avec la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

En limite d'espace public, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,50 mètre,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, l'ensemble devant faire maximum 1,50 mètre.

Les murs et murs-bahut seront enduits et d'une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

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

B) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ***D – S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

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

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

1) Obligation en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- A l'échelle de la parcelle maintenir un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction (aménageable en courette, jardins, plantations, stationnement) et un minimum de 30% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

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

- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espace public.

- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

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

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

SECTION 3 UA : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE**UP**

Caractère de la zone :

La zone UP comprend les secteurs d'extensions urbaines datées de 1960 à aujourd'hui. Ces extensions apparaissent particulièrement étendues et lâches. Le tissu urbain, formé par des opérations de lotissement successives et au coup par coup, laisse apparaître de nombreux espaces vides de constructions.

Malgré des différences de datation des constructions dans la zone, le tissu bâti présente des caractéristiques générales communes. Le tissu urbain, moins dense, est constitué de divers pavillons standardisés en milieu de parcelle.

La zone UP est une zone mixte qui accueille des équipements, services, commerces et activités en plus des opérations de logements. Cette zone à vocation à évoluer par densification pour accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

SECTION 1 UP : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

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

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

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

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

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

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes de composition, de programme, d'échéancier et d'aménagement exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation ».
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

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

Article 3 -UP- Mixité sociale et fonctionnelle

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

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.

Article 1 -UP- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère des constructions existantes.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble soit 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble et/ou dans le cadre d'une démarche environnementale et énergétique poussée
- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si non visibles depuis l'espace public

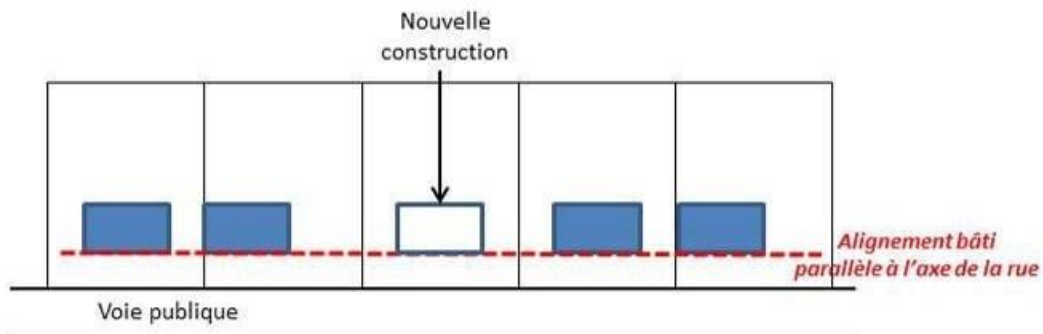
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

2) Implantation des constructions

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



Ci-dessus un exemple d'implantation possible

- En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 m pour les façades ouvertes.

- Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.

P24 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

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

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques **A2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

A) Caractéristiques architecturales

1- Façades

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages urbains. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

2- Toitures

Les pentes des toitures sont libres.

Toutefois, dans le cas d'habitations présentant une toiture en pente, elles doivent être réalisées en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30cm), en tuiles de couleur terre cuite, ocre orangé voire brune (minimum 18 au m²) ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Les panneaux solaires et châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie.

3- Clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et une harmonie avec la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits et toiles sont interdites. Le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

En limite d'espace public :

- La hauteur totale de la clôture sera limitée à 1,50 m. Dans le cas de clôtures longeant des routes bruyantes et où la circulation est importante, une hauteur plus importante (maximum 1,80 m) pourra être admise.
- La clôture présentera un caractère ajouré sur au moins 50 cm de sa hauteur.
- Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales.

Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

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

B) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ***D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...

- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

A) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- A l'échelle de la parcelle maintenir un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction (aménageable en courette, jardins, plantations, stationnement) et un minimum de 30% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

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

- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espace public.

- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

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

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

SECTION 3 UP : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS**UE**

Caractère de la zone :

La zone UE recouvre les secteurs d'équipements et d'infrastructures de la commune : groupe scolaire, gymnase, terrains de sports, espaces verts communaux, déchetterie etc.

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public et collectif et est destinée à accueillir la poursuite du développement de ces sites (sport, culture, santé, éducation,...).

Elle dispose d'une sous zone UEy au sein de laquelle sont autorisées la création et l'extension des équipements et infrastructures d'équipements de la commune ainsi que la construction de bâtiments à vocation d'activités tertiaires liés au services.

SECTION 1 UE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

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

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

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

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

Sont autorisés dans la zone UE :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics de tous types (locaux techniques, bureaux administratifs, établissements d'enseignements, de santé, d'actions sociales, équipements sportifs et recevant du public etc.) ainsi que les installations qui y sont liées (stationnement, stockage,...) ;
- Les constructions ou installations à destination d'activités éducatives, culturelles de loisirs et/ou de détente ouverte au public
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Les habitations sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements

Sont autorisés dans la zone UEy :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics de tous types (locaux techniques, bureaux administratifs, établissements d'enseignements, de santé, d'actions sociales, équipements sportifs et recevant du public etc.) ainsi que les installations qui y sont liées (stationnement, stockage,...) ;
- Les constructions ou installations à destination d'activités éducatives, culturelles de loisirs et/ou de détente ouverte au public
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable uniquement s'ils sont implantés sur les bâtiments
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Les constructions neuves à vocation de commerce et activités de service de type activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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

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

Article 1 -UE- Volumétrie et implantation des constructions

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

1) Hauteur des constructions

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

Dans le secteur UEy :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 9m

2) Implantation des constructions

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

Dans le secteur UEy :

- Un recul minimum de 2m est nécessaire avec les limites séparatives pour les constructions dont la façade est ouverte.

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

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

1) Caractéristiques architecturales

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.
- Dans les couloirs de vue identifiés au règlement graphique, les façades des constructions ne doivent pas être de teinte vive ni créer de forts effets de contraste dans le paysage, de nature à rendre la construction très visible.

Toitures

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

Clôtures

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

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

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

2) Obligations en matière de performance énergétique :

- Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ***D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
 - Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
 - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
 - Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
 - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)
-
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies,....,
 - La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P24 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

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

Dans le secteur UEy :

- Au moins 20% de la superficie foncière devra être conservée en pleine terre (espace planté, engazonné).
- Intégrer le végétal au sein des espaces de projet sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations etc.
- Les espaces de stationnement doivent être plantés et végétalisés avec un minimum de 1 arbre pour 4 places de stationnement.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable, etc.)
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

SECTION 3 UE : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE DE JARDINS**UJ**

Caractère de la zone :

La zone UJ délimite quelques secteurs jardinés situés en frange de l'enveloppe urbaine du bourg et qui prennent la forme de jardins particuliers situés à l'arrière des habitations.

Ces espaces ne présentent pas les caractéristiques de sites naturels et/ou agricoles. De la même manière même s'ils recensent la présence d'aménagement, il ne s'agit pas d'espaces « construits » à proprement parler. Ces espaces jardinés qui accompagnent les habitations doivent être préservés comme tels.

Sur ces différents secteurs la commune souhaite :

- Préserver les ambiances jardinées et limiter l'imperméabilisation du sol,
- Stopper l'étalement urbain en limitant la réalisation de nouvelles habitations à l'arrière des constructions existantes,
- Laisser la possibilité de mettre en place des aménagements légers et sobres permettant de valoriser les activités de jardinage.

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

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

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères à condition qu'elles soient démontables (ex : abris de jardins, serres, car port, abris pour animaux, aires de jeux, espaces de promenades). Ces constructions et aménagements sont limités à 2 par unité foncière,
- Les piscines, dans une limite de 40 m² et à condition qu'elles soient situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

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

Article 3 -UJ- Mixité sociale et fonctionnelle

Ce chapitre n'est pas réglementé

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

Article 1 -UJ- Volumétrie et implantation des constructions

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Implantation des constructions

- Les piscines doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation

3) Densité des constructions

- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 40m²,
- L'emprise au sol totale et cumulée des autres annexes dissociées de l'habitation, des constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères est limitée à 40m²,

- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères sont limitées à 2 par unité foncière à la date d'approbation du PLU.

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

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

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions applicables aux annexes, abris de jardins et installations légères

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel.
- Le long du chemin des Perrières, les façades des constructions ne doivent pas être de teinte vive ni créer de forts effets de contraste dans le paysage, de nature à rendre la construction très visible.
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

Toitures

- Les toitures en tôles ondulées sont interdites pour les extensions et constructions neuves.
- Les toitures des annexes doivent être en harmonie avec celle de la construction principale, d'autres matériaux peuvent cependant être utilisés à l'exception de la tôle ondulée pour les constructions visibles depuis l'espace public.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement.

Clôtures

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTION.**

P8 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat afin de ne pas créer de ruptures visuelles au sein du paysage urbain.
- Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes.

Clôtures neuves donnant sur le domaine public :

- Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiés sont interdites.
- Dans les opérations d'ensemble, on veillera à la qualité et à l'homogénéité des clôtures donnant sur l'espace public.
- Leur hauteur totale est limitée à 1m50 et elles devront présenter un caractère ajouré.
- Les haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmés..) sont interdites.
- Pour les parcelles dont le jardin principal d'agrément donne directement sur une voie ou un espace public, une clôture plus haute (max : 1m80) et plus opaque peut-être autorisée, à condition qu'elle ne crée pas de rupture forte avec les clôtures voisines.

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment.

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

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

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P22 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Sur la zone UJ de l'unité foncière, maintenir un minimum de 70% d'espaces perméables

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

- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espace public.

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

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

SECTION 3 UJ : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AUh



Caractère de la zone :

La zone 1AUh recouvre des espaces, non construits, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat, localisées à proximité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.

La présence des équipements et réseaux à proximité immédiate des sites justifie de leur ouverture immédiate, sous réserve, du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU précise que l'ouverture de ces zones est subordonnée à la compatibilité des projets avec les capacités de station d'épuration.

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

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

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

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

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

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

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en termes de composition, de programme, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

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

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (4 lots minimums),
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics de tous types (locaux techniques, bureaux administratifs, établissements d'enseignements, de santé, d'actions sociales, équipements sportifs et recevant du public etc.) ainsi que les installations qui y sont liées (stationnement, stockage,...) ;

Article 3 -1AUh- Mixité sociale et fonctionnelle

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

SECTION 2 1AUh : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.

Article 1 -1AUh- Volumétrie et implantation des constructions

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

1) Hauteur des constructions

Dispositions applicables à la zone 1AUh :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+2+comble soit 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

2) Implantation des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématique ***D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
 - Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
 - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
 - Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
 - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)
-
- Toute construction nouvelle peut-être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la voie.
 - Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
 - Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives celui-ci doit être d'au moins 2m pour les façades ouvertes.

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

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques **A2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

A) Caractéristiques architecturales

1- Façades

Les teintes des façades doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages urbains. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.

2- Toitures

Les pentes des toitures sont libres.

Toutefois, dans le cas d'habitations présentant une toiture en pente, elles doivent être réalisées en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30cm), en tuiles de couleur terre cuite, ocre orangé voire brune (minimum 18 au m²) ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.).

Les panneaux solaires et châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie.

3- Clôtures

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et une harmonie avec la façade de la construction principale.

Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits et toiles sont interdites. Le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

En limite d'espace public :

- La hauteur totale de la clôture sera limitée à 1,50 m. Dans le cas de clôtures longeant des routes bruyantes et où la circulation est importante, une hauteur plus importante (maximum 1,80 m) pourra être admise.

- La clôture présentera un caractère ajouré sur au moins 50 cm de sa hauteur.
- Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.

Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

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

B) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ***D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,

- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P22 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

A) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- 30% de la superficie de l'unité foncière de l'aménagement devra être comptabilisé en tant que surface perméable. Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont intégrées dans cette part.

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

Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers :

clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 5 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

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

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

SECTION 3 1AUh : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE**2AUh**

Caractère de la zone :

La zone 2AUh représente la seconde partie d'un projet d'aménagement en cours de réalisation depuis 2013. La zone n'est actuellement pas suffisamment desservie par des équipements pour pouvoir être urbanisée immédiatement. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme, après remplissage de la première tranche du lotissement classé aujourd'hui en UB.

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2AUh » en zone « 1AUh » et sous réserve de compatibilité du projet projets avec les capacités de station d'épuration.

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

SECTION 1 2AUh : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1 -2AU- Constructions, activités et affectations et usages des sols interdits

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

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

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

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

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

SECTION 3 2AUh : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone :

La zone A recouvre les principaux espaces agricoles cultivés de la commune à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

Un sous-secteur classé Ap recouvre les terres à vocation agricole qui pourraient accueillir un développement ultérieur de l'urbanisation. L'objectif étant de conserver le caractère agricole sans toutefois permettre la construction de nouveaux bâtiments qui pourrait venir remettre en cause le développement communal à plus long terme.

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

- Ay : agricole d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de préservation des activités artisanales locales et des activités agricoles.
- At : agricole de tourisme. Il comprend les principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergement touristique actuellement existants sur le territoire et non liés à l'activité agricole. L'objectif étant de maintenir le dynamisme de ces activités pour lesquelles le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- As : zone agricole de stationnement. Il s'agit d'un terrain ciblé permettant l'accueil de caravanes pour moins de 3 mois.

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

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

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

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

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

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

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

Dans la zone A sont autorisées, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux activités agricoles :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations :
 - Les bâtiments d'activités, de production, de stockage, de coopératives agricoles.
 - Les bâtiments liés à des activités animalières professionnelles (activités équestres, élevage canins etc.)

- Les extensions, la réfection et l'aménagement des constructions et installations existantes nécessaires aux activités agricoles
 - Les extensions, réhabilitations et le changement de destination de bâtiments pour la diversification des activités agricoles à conditions que ces activités soient dans le prolongement de l'activité existante (article L 331-1 du code rural).
 - Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.
- Les constructions nouvelles, réhabilitations et extensions pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition :
- qu'elles soient réalisées à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente). Une distance supérieure peut être admise à condition de démontrer l'impossibilité de réaliser le projet à moins de
 - 100 mètres des bâtiments d'exploitation (topographie, présence de zones humides,...).
 - que l'extension soient limitées à 50% d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Sont également admis en zone A, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- L'évolution des constructions d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
L'extension de ces constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle soit limitée à :
- 30% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m²
 - 50% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² dans la limite d'une emprise au sol après extension de 130m²
- Le changement de destination des bâtiments existants et identifiés au plan de zonage pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, uniquement pour les bâtiments désignés au règlement graphique et à conditions :
- que la construction soit située à plus de 150 m d'un bâtiment agricole en activité (sauf pour l'habitation de l'exploitant agricole), et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site.
 - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

- les annexes (abri de jardin, abris pour animaux, etc.) liées à l'habitation autres que les piscines, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol totale et cumulée et que la distance comptée entre les points les plus proches de l'annexe et de l'habitation soit inférieure à 30 mètres.
- les piscines, sous réserve que l'emprise au sol du bassin n'excède pas 40 m² et que la distance comptée entre les points les plus proches de la piscine et de l'habitation soit inférieure à 10 mètres.

Sont autorisées dans les zones Ay et At :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- L'évolution des constructions d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension de ces constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle soit limitée à :
 - 30% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m²
 - 50% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² dans la limite d'une emprise au sol après extension de 130m²
- les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol totale et cumulée et que la distance comptée entre les points les plus proches de l'annexe et de l'habitation soit inférieure à 30 mètres.

Uniquement dans la zone At :

- Les constructions nouvelles pour une vocation d'hébergement touristique ou d'équipement de loisirs, à conditions :
 - de préserver le caractère naturel et agricole du site et de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement et au paysage du site,
 - que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie de l'unité foncière.
- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs

liés à cette activité touristique ou de loisirs, sous réserve :

- que les extensions soient limitées à +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU,
 - que l'extension ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.
 - que l'emprise au sol des annexes dissociées de l'habitation, et installations légères soit limitée à 70 m² (hors piscines).
 - L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition de préserver le caractère naturel du site et à condition que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes à l'intérieur de camping ou de parc résidentiel de loisirs régulièrement autorisés, à condition de préserver le caractère naturel du site.

Uniquement dans la zone Ay :

- L'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans une limite de :
 - +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
 - En prenant en considération l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.
- les nouvelles constructions à usage d'artisanat, commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau dans une limite de 150 m² d'emprise au sol, et dans la limite d'une construction supplémentaire par rapport à celles existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Uniquement dans la zone As :

- Le stationnement des caravanes et camping-car pour une durée de 3 mois maximum.

Uniquement dans la zone Ap :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages,

travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;

- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

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

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE

B2 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.

Article 1 -A- Volumétrie et implantation des constructions

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques *A2 et A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE.*

P7 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.

P7 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en extension urbaine, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le végétal doit servir d'écran à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.

P9 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Adapter le bâti à la pente, éviter les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes) sauf si impossibilité technique justifiée.
- Planter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes, en fond de vallée, et plus particulièrement dans les cônes de vue identifiés au zonage.
- Le percement des ouvertures doit se composer avec l'ensemble du bâtiment et rythmer les façades de manière harmonieuse.

1) Hauteur des constructions***Dispositions générales :***

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

Dans le secteur At :

- La hauteur totale des constructions à vocation touristiques est limitée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

Dans le secteur Ay :

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

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

2) Implantation des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématique ***D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

Accès sur les routes départementales :

- La création de nouveaux accès sur les routes départementales 32 et 140 est interdite hors secteurs d'agglomérations aménagés ; seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrées et de sorties de matériels nécessaires aux travaux et activités agricoles et/ou routières
 - Pour les équipements, infrastructures et constructions présentant un caractère d'intérêt général pour tout type de collectivité, après autorisation du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Implantation par rapport aux voies, dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A28,
- Excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes (dans ce cas le recul minimum est porté à 35 m par rapport à l'axe de l'A28) :
 - 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 ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 10 m pour les autres routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité (visibilité,...),
- tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,

- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
- des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines)

Dispositions particulières aux annexes dissociées de l'habitation :

- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères ne peuvent être implantées à plus de 30m de l'habitation principale
- Les piscines doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation

3) Densité des constructions

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

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

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

A) Caractéristiques architecturales

1- Constructions agricoles

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques et notamment l'OAP **A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE. RATION PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE**

2- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B2 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL.**

- Pour les façades
- La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair). Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.
- Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
- L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures seront ainsi plus hautes que larges sauf dans le cas de vitrines commerciales, d'équipements publics ou de portes de garage. Les coffres de volets roulants, s'ils existent, doivent être soit installés à l'intérieur de la construction soit intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin.
- Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.

- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement, en s'appuyant sur les recommandations de l'OAP D2.

- Pour les extensions et annexes

Elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.).

Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit.

- Clôtures

Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.

Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiées sont interdites. Le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,5 mètre. Dans le cas de clôtures longeant des routes bruyantes et où la circulation est importante, une hauteur plus importante (maximum 1,80 m) pourra être admise.

Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.

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

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

B) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ***D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
 - Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
 - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
 - Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
 - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)
-
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P22 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- i. Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- ii. Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- iii. Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- iv. Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- v. Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- vi. Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- vii. Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- viii. Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- ix. Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- x. Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- xi. Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- xii. Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- xiii. Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

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

Dans les secteurs Ay, Ah et At :

- A l'échelle de la parcelle maintenir un minimum de 60% d'espaces libres de toute construction (aménageable en courette, jardins, plantations, stationnement) et un minimum de 20% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

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

- Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

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

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

SECTION 3 A : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE

N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre l'essentiel du territoire de Saint-Mars d'Outille. La commune étant recouverte de sites naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites (zone Natura 2000 — ZNIEFF type 1 et 2), des milieux naturels et des paysages, ou de la présence de risques naturels.

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

- NI : secteur naturel de loisirs et de tourisme, où l'aménagement des terrains et des installations légères peuvent être autorisés. La zone comprend le site humide et le boisement autour du ruisseau de la ruisellée
- Ny : naturel d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de préservation des activités artisanales locales et des activités agricoles.
- Nt : naturel de tourisme. Il comprend les principaux sites culturels, de loisirs et d'hébergement touristique actuellement existants sur le territoire. L'objectif étant de maintenir le dynamisme de ces activités pour lesquelles le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des sites sensibles.

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

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

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

- de ceux visés à l'article 2,
- des équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

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

Dans les zones N, Ny et Nt :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- L'évolution des constructions d'ores et déjà existantes à la date d'approbation du PLU.
L'extension de ces constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle soit limitée à :
 - 30% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100m²

- 50% pour les bâtiments d'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 100m² dans la limite d'une emprise au sol après extension de 130m²
- les annexes (abri de jardin, abris pour animaux...) liées aux habitations autres que les piscines, sous réserve d'être limitées à 40 m² d'emprise au sol totale et cumulée et que la distance comptée entre les points les plus proches de l'annexe et de l'habitation soit inférieure à 30 mètres.
- les piscines, sous réserve que l'emprise au sol du bassin n'excède pas 40 m² et que la distance comptée entre les points les plus proches de la piscine et de l'habitation soit inférieure à 10 mètres.

Uniquement dans la zone N :

- Le changement de destination de bâtiments existants, identifiés au règlement graphique, pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, uniquement pour les bâtiments désignés au règlement graphique et à conditions :
 - que la construction soit située à plus de 150 m d'un bâtiment agricole en activité et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site.
 - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Uniquement dans la zone NI :

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

Uniquement dans la zone Nt :

- Les constructions nouvelles pour une vocation d'hébergement touristique ou d'équipements de loisirs, à condition de préserver le caractère naturel du site et de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement et au paysage du site.
- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique ou de loisirs, sous réserve :
 - que les extensions soient limitées à +40% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU,

- que l'extension ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.
- que l'emprise au sol des annexes dissociées de l'habitation, et installations légères soit limitée à 70 m² (hors piscines)
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (roulotte, yourtes, cabanes dans les arbres,...) à condition de préserver le caractère naturel du site et à condition que l'emprise au sol des constructions ne dépasse pas 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Le stationnement des résidences mobiles et de caravanes à l'intérieur de camping ou de parc résidentiel de loisirs régulièrement autorisés, à condition de préserver le caractère naturel du site.

Uniquement dans la zone Ny :

- L'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dans une limite de :
 - +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU,
 - En prenant en considération l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.
- les nouvelles constructions à usage d'artisanat, commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau dans une limite de 150 m² d'emprise au sol, et dans une limite de une construction supplémentaire par rapport à celles existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.

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

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientation d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE

C - AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN

D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.

Article 1 -N- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques *A2 et A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE.*

P7 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Le relief du terrain ne doit pas être artificiellement remanié pour s'adapter à un modèle préconçu. Les constructions doivent s'adapter au terrain à travers une réflexion d'ensemble.
- Les constructions doivent suivre la pente naturelle du terrain et limiter les terrassements et remblais importants par rapport au terrain naturel.
- La position du garage par rapport à la voie doit être prise en compte, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et n'imperméabilisent une grande partie du terrain.

P7 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en extension urbaine, par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés, vergers.
- Le végétal doit servir d'écran à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant.

P9 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Adapter le bâti à la pente, éviter les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes)
- Implanter le bâtiment de sorte à faciliter les possibilités d'extensions futures sur la parcelle.
- En cas d'extensions, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faîtages, les volumes et les couleurs des constructions en place.
- Les constructions sont à éviter au maximum sur les lignes de crêtes, en fond de vallée, et plus particulièrement dans les cônes de vue identifiés au zonage.
- Le percement des ouvertures doit se composer avec l'ensemble du bâtiment et rythmer les façades de manière harmonieuse.

1) Hauteur des constructions***Dispositions générales :***

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

Dans le secteur Nt :

- La hauteur totale des constructions à vocation touristiques est limitée à 12 mètres au faîtage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

Dans le secteur Ny :

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

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

2) Implantation des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématique **D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.**

P24 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
- Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
- Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
- Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
- Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)

Accès sur les routes départementales :

- La création de nouveaux accès sur les routes départementales 32 et 140 est interdite hors secteurs d'agglomérations aménagés ; seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrées et de sorties de matériels nécessaires aux travaux et activités agricoles et/ou routières
 - Pour les équipements, infrastructures et constructions présentant un caractère d'intérêt général pour tout type de collectivité, après autorisation du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

Implantations par rapport aux voies, dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A28,
- Excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes (dans ce cas le recul minimum est porté à 35 m par rapport à l'axe de l'A28) :
 - 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 ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 10 m pour les autres routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

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

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

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

Dispositions particulières aux annexes dissociées de l'habitation :

- Les annexes dissociées de l'habitation, les constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères ne peuvent être implantées à plus de 30m de l'habitation principale
- Les piscines doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation

Dans la zone Nt :

- Les piscines doivent être situées à moins de 10 m de la construction principale à usage d'habitation ou de tourisme

3) Densité des constructions**Dans la zone N :**

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

Dans la zone Nt :

- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 40m²
- L'emprise au sol des autres annexes dissociées de l'habitation (hors piscine), des constructions nécessaires à l'activité de jardinage, et installations légères est limitée à 70m²

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

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains.

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

Dans tous les cas (constructions et clôtures), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

A) Caractéristiques architecturales

1- Constructions agricoles

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations et de programmation thématiques et notamment l'OAP **A3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE. RATION PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS EN CAMPAGNE**

2- Réhabilitation et aménagement du bâti ancien de caractère

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950.

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B2 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE RURAL.**

- Pour les façades
- La teinte principale des façades doit être en harmonie avec les teintes et couleurs du bâti traditionnel (teintes claires et teintes chaudes allant de l'ocre au jaune clair). Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits en façade.
- Les matériaux de réhabilitation doivent être en harmonie avec ceux de la façade d'origine,
- L'aménagement devra préserver le rythme, l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes. Les ouvertures seront ainsi plus hautes que larges sauf dans le cas de vitrines commerciales, d'équipements publics ou de portes de garage. Les coffres de volets roulants, s'ils existent, doivent être soit installés à l'intérieur de la construction soit intégrés à la façade et dissimuler par un lambrequin.
- Les éléments de modénature (corniches, encadrement d'ouverture, lucarnes, ferronnerie, etc.) animant la façade doivent être préservés y compris dans le cadre d'un projet d'isolation thermique.

- Pour les toitures

La réhabilitation des toitures doit reprendre les caractéristiques de la toiture d'origine en termes de pente, de matériaux de couverture, de densité et de teinte de la toiture.

Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture et de ne pas faire saillie. Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans leur environnement, en s'appuyant sur les recommandations de l'OAP D2.

- Pour les extensions et annexes

Elles doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (teinte, matériau, etc.).

Des matériaux et des pentes de toiture différentes de celle du corps principal de la construction, sont autorisées pour les annexes ainsi que pour les extensions dont l'emprise n'excède pas 30% de l'emprise globale de la construction principale. L'usage de la tôle ondulée est dans tous les cas interdit.

- Clôtures

Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elle s'insère.

Dans tous les cas, les clôtures opaques constituées de plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles et pare-vues plastifiées sont interdites. Le gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

Les murs pleins ne devront pas excéder une hauteur de 1 mètre et pourront éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie sans que la hauteur totale de la clôture ne puisse excéder 1,5 mètre. Dans le cas de clôtures longeant des routes bruyantes et où la circulation est importante, une hauteur plus importante (maximum 1,80 m) pourra être admise.

Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être constituée d'une diversité d'essences locales. Les haies monospécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (type thuya, faux-cyprès, lauriers palmes, etc.) sont interdites.

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

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

B) Obligations en matière de performance énergétique :

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ***D - S'ORIENTER VERS LE BIOCLIMATISME ET L'INTEGRATION DES ENERGIES RENOUVELABLES.***

P24 - OAP**LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:**

- Prendre en compte le contexte bioclimatique pour chaque projet d'aménagement :
 - Appréhender l'agencement des différents espaces (parcelles privées, espaces verts, parkings...) en fonction de l'accès au soleil et des usages de chacun
 - Garantir un accès minimal au soleil pour les espaces verts et/ou concevoir les espaces végétalisés publics en fonction de cette donnée
 - Privilégier une orientation Est-ouest (+ ou - 45°) des voies pour des façades au Sud (+ ou - 45°) avec un alignement sur la voie.
 - Prévoir un recul pour l'implantation des constructions en cas d'ombrage important généré depuis les espaces limitrophes de l'opération (bois par exemple)
-
- Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...,
 - Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
 - La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

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

Les projets doivent être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C – AMENAGER L'ESPACE PUBLIC ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN**

P22 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Limiter les surfaces imperméabilisées dans les espaces publics et privés :
- Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
- Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très consommatrices d'espace et souvent imperméabilisées)
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméables pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...)
- Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales :
- Utiliser une zone humide ou une mare existante comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégrer une zone humide ou une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).

P24 - OAP

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE COMPATIBLES AVEC CES DISPOSITIONS:

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages de sorte à limiter la consommation d'espaces.
- Privilégier un traitement sobre et plus végétal de l'espace public, en lien avec le contexte rural.
- Végétaliser les espaces groupés de stationnement (intercaler des arbres entre les places, planter les abords, couper les grands espaces de stationnement par des haies,...) ou utiliser des murs en pierre traditionnels pour les intégrer dans leur environnement.
- Sécuriser les circulations et arrêts sur les espaces publics (sécurisation des traversées, des places), développer les cheminements doux.

A) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

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

Dans les secteurs Ny et Nt :

- A l'échelle de la parcelle maintenir un minimum de 40% d'espaces libres de toute construction (aménageable en courette, jardins, plantations, stationnement) et un minimum de 20% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

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

Intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.

- Les plantations doivent être constituées d'essences locales (aubépine, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, obier, viorne,...).
- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Veiller à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone. Limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets en briques pour les dissimuler dans leur environnement.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

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

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

SECTION 3 N : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

LEXIQUE

Acrotère

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

Affouillement

Extraction de terre.

Alignement

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

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

Appareil / appareillage

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

Attique

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

Bardage

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

Barreaudage

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

Caravane

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

Changement de destination

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

Chemin

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

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

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

Contiguë

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

Continuité architecturale et/ou urbaine

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

Continuité bâtie

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

Corniche

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

Corps principal d'une construction

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

Couronnement

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

Défrichement

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

Devanture

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

Ecart

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

Egout du toit

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

Emprise au sol

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

Emprise publique

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

Espaces libres

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

Espace commun

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

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension

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

Exhaussement

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

Façade d'une construction

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

Façade d'un terrain

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

Faîtage

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

Gouttière

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

Groupes de constructions

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

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

Hauteur

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

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

Harmonie

Résultat d'ensemble engendré par un bon équilibre de différentes parties. On parle principalement d'harmonie des couleurs et des tons des ouvertures et des façades des habitations. La couleur de ces éléments ne doit pas venir créer un effet de rupture et/ou de contraste marqué et préjudiciable à l'environnement bâti concomitant.

Installation classée pour la protection de l'environnement

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

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

Installation technique

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

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

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

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

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

Lisse

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

Marge de recul / Retrait

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

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

Mise en demeure d'acquérir

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

Modénature

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

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

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

Parcelle

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

Parement

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

Réhabilitation

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

Résidence démontable

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

Résidence mobile

Véhicule terrestre habitable d'occupation permanente constituant un habitat.

Surface de plancher

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

Surface imperméabilisée

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

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

Terrain naturel

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

Toitures

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

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

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

Unité foncière

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

Véranda

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

Voie publique

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

Voie privée

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

Voie en impasse

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