

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ADAINVILLE

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

11 juillet 2017

APPROUVE LE

07 septembre 2018

PIECE DU PLU

4.1



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CARACTERE DES ZONES.....	7
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : ZONE UC ET ESPACES JARDINÉS.....	21
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	32
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU	33
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	35
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	45
CHAPITRE 1 : ZONE N.....	46
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	56
CHAPITRE N°1 : REGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS.....	57
CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES A LA DESSERTE, LA VOIRIE ET LES RESEAUX.....	59
CHAPITRE N°3 : ELEMENTS ET SECTEURS PAYSAGERS ET DE CONTINUITES ECOLOGIQUES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151- 23 DU CODE DE L'URBANISME.....	62
CHAPITRE N°4 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	64
CHAPITRE N°5 : INTERVENTION SUR LE BATI ANCIEN ET PRESERVATION DES ELEMENTS BATIS ET NON BATIS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	65
CHAPITRE N°6 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	67
ANNEXES.....	69
ANNEXE N°1 : DEFINITIONS.....	70
ANNEXE N°2 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES ..	76

PREAMBULE

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables », les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». - *Article L151-9* -

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire : 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit, 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. - *Article R151-30* -

- soumettre à conditions particulières : 1° Les types d'activités qu'il définit ; 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. - *Article R151-33* -

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. - *Article R151-39* -

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. - *Article R151-39* -

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. - *Article R151-41* -

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. - *Article R151-41* -

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-

19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41-

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42-

- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42-

- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42-

- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43-

- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43-

- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43-

- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43-

- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43-

- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -Article R151-43-

- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43-

- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43-

- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

-Article R151-47-

- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. *-Article R151-47 du Code de l'Urbanisme-*

- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. *-Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-*

- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. *-Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-*

- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. *-Article R151-49 du Code de l'Urbanisme-*

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

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

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

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

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

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

_L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

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

_L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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

_L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

_ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CARACTERE DES ZONES

(D'après le rapport de présentation)

ZONE UA : Cette zone correspond au tissu ancien qui s'est développé autour de l'église, le long de la Grande Rue dans le bourg et le long de la Route du Mesle. En règle générale, l'implantation des constructions est en continu et à l'alignement ou organisé autour de cours. La zone est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics).

Cette zone comprend les secteurs UAb pour le bourg et UAh pour les hameaux de la Jaunière et du Mesle.

L'ensemble de la zone UA est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des massifs boisés de plus de 100 ha.

ZONE UC : Cette zone correspond aux extensions urbaines de la commune d'Adainville. La zone est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics). Elle comprend les secteurs UCa et UCb.

Le secteur UCa correspond aux secteurs de type pavillonnaire développés sous la forme de lotissements autour du bourg et pouvant être densifiés.

Le secteur UCb correspond au hameau de la Basse Jaunière, à la route de la Vallée des Saules et aux extensions récentes peu dense du bourg. Il permet un renforcement modéré de ce tissu à condition de maintenir d'importantes surfaces jardinées.

L'ensemble de la zone UC est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des massifs boisés de plus de 100 ha, à l'exception des parties repérées en *espaces jardinés de transition paysagère*.

ZONE 1AU : La zone 1AU correspond au secteur de projet inscrit dans le bourg. Ce secteur est destiné à accueillir de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, une zone 1AU peut n'être encadrée que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette possibilité a été utilisée pour la zone 1AU.

Les OAP sont **contenues dans la pièce 3 du PLU**.

L'ensemble de la zone 1AU est considérée comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des massifs boisés de plus de 100 ha.

ZONE A : La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension des habitations existantes.

Elle comprend un **sous-secteur Ap**, correspondant à l'espace cultivé en cœur de village, protégé en raison de sa sensibilité paysagère.

ZONE N : La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un sous-secteur Na, correspondant aux exploitations existantes au sein de la zone N :

- Ferme Rondoux, route de la Chesnaie
- Ferme Le Parc de Florence, route de la Tuilerie

Elle comprend également un STECAL, Np1, qui correspond au secteur de projet d'extension du château d'eau et d'implantation d'une antenne-relais.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UA correspond au tissu historique du bourg et des hameaux de la Jaunière et du Mesle. Deux secteurs ont été définis car présentant des sensibilités paysagères et environnementales distinctes :

- UAb : tissu historique du bourg
- UAh : tissu historique de la Jaunière et du Mesle

La zone UA est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation. Les règles associées à la zone UA ont pour objectif de permettre l'évolution progressive et diversifiée du bourg et des hameaux tout en préservant leurs caractéristiques architecturales, urbaines et patrimoniales propres.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

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

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières d'extraction, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de containers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de construction, de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés ci-après (2) ;
- La création de sous-sol
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes sous conditions :

- (1) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- (2) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.
- (3) Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements devront être réalisés en compatibilité avec les principes d'aménagement exposés dans la pièce 3 du PLU.
- (4) A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.
- (5) Dans les secteurs concernés par la présence d'une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humide est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances fournies par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE, 2009).

ARTICLE UA 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 15%.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'Habitat).

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Organiser les implantations en cohérence avec le tissu rural traditionnel et avec l'ensoleillement du terrain

Afin de privilégier une implantation du bâti proche des limites parcellaires et de dégager un grand jardin bien ensoleillé, le porteur de projet doit respecter les conditions suivantes :

a) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas d'implantation avec un retrait inférieur à 2 mètres, la marge de recul restera ouverte sur l'espace public (clôture possible dans le prolongement de la construction).

b) Implantation vis-à-vis des limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait.

Les ouvertures qui seront créées ultérieurement devront respecter les règles décrites ci-dessous.

En cas d'**implantation en limite séparative**, le linéaire de façade ne pourra excéder 10 mètres et devra être sans vue.

En cas d'**implantation en retrait**,

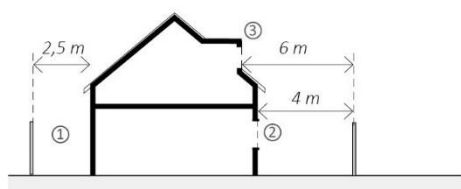
- pour une construction sans vue, il sera observé un retrait minimal de 2,5 m
- pour une construction avec vue au rez-de-chaussée, il sera observé un recul de 4m
- Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul de 6 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

c) Implantation vis-à-vis des espaces boisés classés

Les constructions doivent observer un recul minimal de 15 mètres vis-à-vis des Espaces Boisés Classés.

d) Distance entre les constructions sur une même propriété

Non réglementé.



- ① Pas d'ouverture : 2,5 m de recul minimum
- ② Pas d'ouverture à l'étage : 4 m de recul minimum
- ③ Ouverture à l'étage offrant des vues droites : 6 m de recul à partir de l'ouverture

e) Cas particulier

Une implantation différente est autorisée pour :

- Étendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverains.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.
- Permettre la construction d'annexes et de piscines.

2 – Permettre le renforcement modéré du bâti en conservant une dominante de jardins et d'espaces perméables :

Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée :

- En zone UAb, à 30% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone,
- En zone UAh, à 15% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone.

Les piscines enterrées ne sont pas compatibles pour l'application de cette règle.

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera autorisé pour **permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes** une majoration d'emprise au sol de 30m² maximum. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Au sein des cours et jardins patrimoniaux à préserver au titre du L151-23, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création de petites annexes.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, à partir du sol naturel, ne pourra pas excéder :

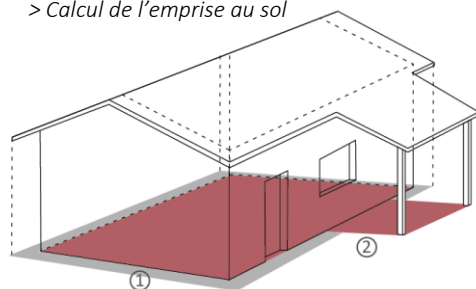
- 4,5 mètres à l'égout du toit ;
- 5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 8,5 mètres au faitage en UAb et 8 mètres au faitage en UAh ;
- La hauteur des annexes et vérandas ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente de celles permises dans les précédents points est autorisée pour étendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain.

3 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

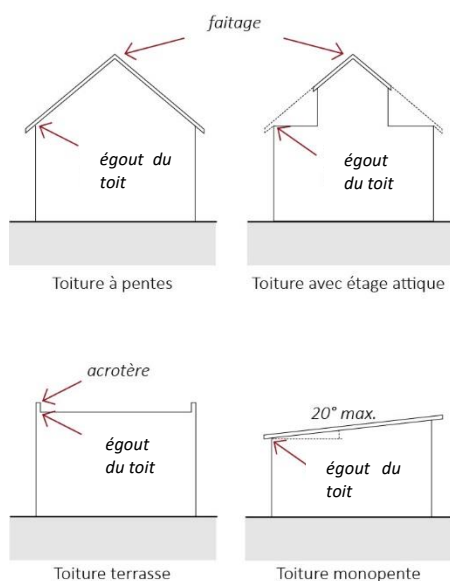
> Calcul de l'emprise au sol



① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.

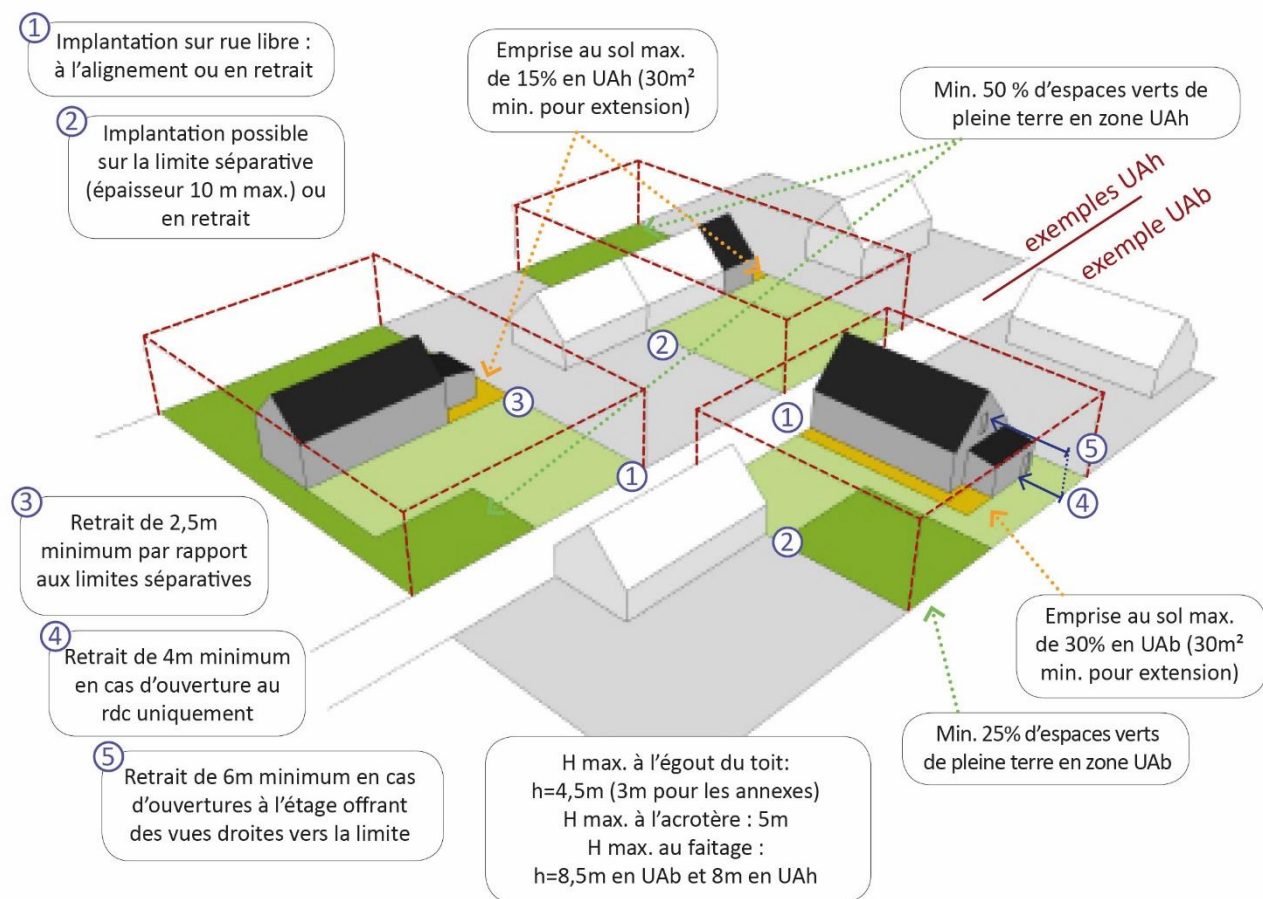
② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique, dans les deux ans après sinistre, y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre sont supérieures à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone.

> Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit dans la zone UA



ARTICLE UA 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier point ci-dessus du présent article.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonnée de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- la maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les balcons en saillie sont interdits ;
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Les ouvertures en façades de constructions à l'alignement de la voie sont plus hautes que larges.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des

toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux. Les toitures en tuiles planes d'aspect petit moule, nuancées ou vieillies, sont en général préconisées.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec le cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admis :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées uniquement dans le secteur UAh
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale. Quel que soit le matériau utilisé, celui-ci devra se nuancer en ton gris.

La pose d'installation solaire thermique ou photovoltaïque sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et autres dispositifs techniques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux sur le fond duquel ils se détachent. Les installations solaires thermique ou photovoltaïque devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

4 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la

sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas:

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètre.
- L'emploi en clôture de plaques de béton et de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Aucune clôture.
- En continuité d'un mur existant : mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôture en échalas
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Clôture en échelas
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans le secteur UAb, les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 25% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone soit traité en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UAh, les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone soit traité en espace vert de pleine terre.

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes et/ou des aménagements de sols dans la limite de 30m² en deçà des 25% ou 50% demandés par la règle générale. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

CHAPITRE 2 : ZONE UC ET ESPACES JARDINÉS

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires de la commune, sous la forme de lotissements ou de développements diffus. La zone UC est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires à cette vocation principale. Les règles associées à la zone UC ont pour objectif de permettre un renforcement modéré du tissu bâti afin tout en préservant leurs caractéristiques paysagères. Contrairement à la zone UA, la zone UC intègre généralement l'intégralité des parcelles concernées.

Deux secteurs aux caractéristiques urbaines distinctes ont été définis :

- **Le secteur UCa** correspond aux secteurs de type pavillonnaire développés sous la forme de lotissements autour du bourg et pouvant être densifiés.
- **Le secteur UCb** correspond au hameau de la Basse Jaunière, à la route de la Vallée des Saules et aux extensions récentes peu dense du bourg. Il permet un renforcement modéré de ce tissu à condition de maintenir d'importantes surfaces jardinées.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

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

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières d'extraction, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de containers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de construction, de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés ci-après (2) ;
- La création de sous-sol
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1.

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes sous conditions :

- (1) Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- (2) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique.
- (3) Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements devront être réalisés en compatibilité avec les principes d'aménagement exposés dans la pièce 3 du PLU.
- (4) A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à l'intérieur des sites urbains constitués, les nouvelles constructions, les annexes et les extensions respectent une distance de 15 mètres par rapport à la lisière du massif.
- (5) Dans les secteurs concernés par la présence d'une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humide est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances fournies par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE, 2009).

ARTICLE UC 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration bénéficient d'une majoration d'emprise au sol de 15%.

Dispositions relatives à la mixité sociale :

Pour tout programme de logements supérieur à 3 logements ou 250 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L302-16 du Code de la Construction et de l'habitat).

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Conserver un recul vis-à-vis de la rue dans la continuité de l'existant :

Règle générale

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particulier

Une implantation différente de celles permises dans la règle générale est autorisée pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverains,
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

2 – Permettre une implantation ponctuelle en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur une limite séparative maximum.
- En retrait.

Les ouvertures qui seront créées ultérieurement devront respecter les règles décrites ci-dessous.

a) Implantation sur une limite séparative

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de façade ne pourra excéder 8 mètres et devra être sans vue.

b) Implantation en retrait : recul à respecter

- pour une construction sans vue, il sera observé un retrait minimal de 4 mètres
- pour une construction avec vue en rez de chaussée, il sera observé un recul de 6 mètres
- Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul de 8 mètres mesuré à partir de l'ouverture.

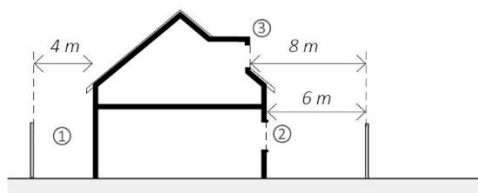
Les annexes et les piscines ne sont pas concernées par les obligations de l'alinéa

b).

c) Implantation vis-à-vis des espaces boisés classés

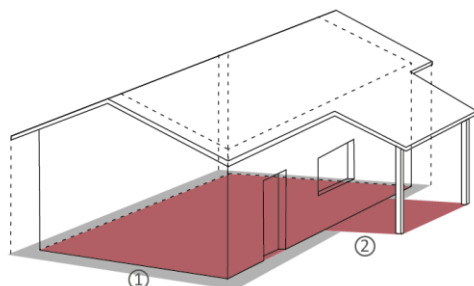
Les constructions doivent observer un recul minimal de 15 mètres vis-à-vis des Espaces Boisés Classés.

> Recul à respecter pour l'implantation en retrait



- ① Pas d'ouverture : 4 m de recul minimum
- ② Pas d'ouverture à l'étage : 6 m de recul minimum
- ③ Ouverture à l'étage offrant des vues droites : 8 m de recul à partir de l'ouverture

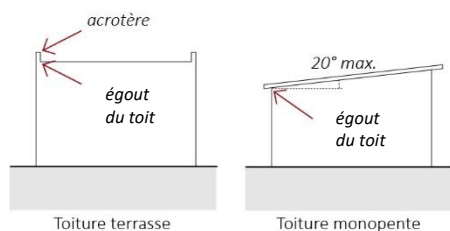
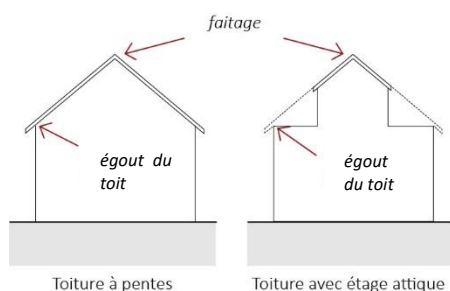
> Calcul de l'emprise au sol



① Emprise au sol : projection verticale de la construction, à l'exception des débords de toiture et ornements.

② Lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou encorbellements, les débords sont comptés dans le calcul de l'emprise au sol

> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



d) Distance entre les constructions sur une même propriété

La distance d'une construction nouvelle par rapport à une construction existante ou édifiée simultanément sur la même propriété doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes à l'habitation y compris les piscines.

e) Cas particulier

Une implantation différente est autorisée pour :

- Étendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain,
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

3 – Permettre le renforcement modéré du bâti en limitant la hauteur pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions :

Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone UC, l'emprise au sol est limitée à 15% de la surface de la partie de l'unité foncière incluse au sein de la zone.

Les piscines enterrées ne sont pas compatibles pour l'application de cette règle.

Lorsque sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée est inférieure à 30m², il sera autorisé pour **permettre l'extension d'une construction principale et/ou la création de locaux annexes** une majoration d'emprise au sol de 30m² maximum. Cette possibilité est utilisable une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface repérée de cette manière sur l'unité foncière, même si le règlement de la zone permet une emprise au sol supérieure. Elle ne peut être utilisée que pour l'extension de constructions existantes et la création de petites annexes.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, à partir du sol naturel, ne pourra pas excéder :

Pour les toitures traditionnelles :

- 4,5 mètres à l'égout du toit ;
- 8 mètres au faîtage.

Pour les toitures terrasse : 6,5 mètres à l'acrotère.

Les locaux annexes et les vérandas ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

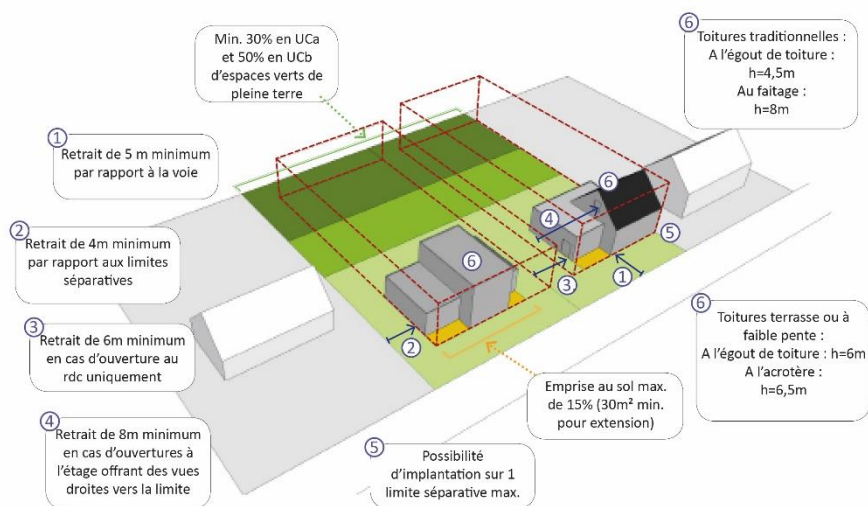
Une hauteur différente de celles permises dans les précédents points est autorisée pour étendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverain.

4 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique, dans les deux ans après sinistre, y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre sont supérieures à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone.

> Croquis de synthèse des principales règles d'implantation et de gabarit dans la zone UCa



ARTICLE UC 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier point ci-dessus du présent article.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus:

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Dans le cas des constructions principales constituées d'une toiture terrasse, la surface de l'étage ne doit pas excéder 50% de la surface du rez-de-chaussée.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux. Les toitures en tuiles planes d'aspect petit moule, nuancé ou vieilli, sont en général préconisées.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec le cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées ;

- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale. Quel que soit le matériau utilisé, celui-ci devra se nuancer en ton gris.

La pose d'installation solaire thermique ou photovoltaïque sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et autres dispositifs techniques devront être implantés le plus discrètement possible, et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux sur le fond duquel ils se détachent. Les installations solaires thermique ou photovoltaïque devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

4 – Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètre
- L'emploi en clôture de plaques de béton et de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Aucune clôture.
- En continuité d'un mur existant : mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 80 cm. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales.
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôture en échalas
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.
- Clôture en échalas
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans le secteur UCa, les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 30% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone soit traité en espace vert de pleine terre.

Dans le secteur UCb, les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone soit traité en espace vert de pleine terre.

Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30m² en deçà des 30% demandés par la règle générale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone 1AU correspond à un secteur non urbanisé destiné à l'accueil de nouvelles constructions sous la forme d'un aménagement d'ensemble visant à s'intégrer dans un contexte bâti récent à dominante pavillonnaire. La zone 1AU est prioritairement destinée à une vocation résidentielle et aux activités compatibles et complémentaires de cette vocation principale.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, une zone 1AU peut n'être encadrée que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette possibilité a été utilisée pour la zone 1AU.

Les OAP sont **contenues dans la pièce 3 du PLU**.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions la diversification de l'activité des exploitations agricoles et l'extension d'habitations existantes.

Ont été classées en zone A des terres agricoles cultivées non concernées par l'urbanisation ainsi que des habitations isolées.

Elle comprend un **sous-secteur Ap**, correspondant à l'espace cultivé en cœur de village, protégé en raison de sa sensibilité paysagère.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Zone A, hormis le sous-secteur Ap :

Destinations des constructions		Sous-destinations	
*	Exploitation agricole et forestière	* Exploitation Agricole (2) (3) (7)	X Exploitation forestière
		* Logement (2) (4) (5) (6) (7)	X Hébergement
X	Commerce et activités de service	X Artisanat et commerce de détail	X Restauration
		X Commerce de gros	X Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		X Hébergement hôtelier et touristique	X Cinéma
*	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (1) (2) (4) (7)
		X Etablissements d'enseignement	X Etablissements de santé et d'action sociale
		X Salles d'art et de spectacles	X Equipements sportifs
		X Autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X Industrie	X Entrepôt
		X Centre de congrès et d'exposition	X Bureau

Sous-secteur Ap :

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières d'extraction, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de containers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de construction, de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés ci-après ;

- La création de sous-sol
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite. Sont autorisés sous condition :
 - les constructions agricoles
 - les réfections et l'extension limitée de constructions existantes à l'opposé du front boisé,
 - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
 - les aménagements publics compatibles avec la destination de la marge de recul
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non consécutifs d'urbanisation, comme des locaux techniques ou des antennes-relais, sont également autorisés dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés.

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le sous secteur Ap :

- (1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lesquelles elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels, y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.
- (2) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En zone A, à l'exclusion du sous-secteur Ap :

- (3) Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :

- qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- (4) Sont également autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes, ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1. A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, ces possibilités sont utilisables sans agrandissement vers le massif.
- (5) Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU, vers le logement comme le prévoit l'OAP cadre « Ferme », et sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- (6) Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements devront être réalisés en compatibilité avec les principes d'aménagement exposés dans la pièce 3 du PLU.
- (7) Dans les secteurs concernés par la présence d'une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humide est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances fournies par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE, 2009).

ARTICLE A 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques:

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **9 mètres des voies et emprises publiques**.

Les constructions doivent observer un recul minimal de **15 mètres vis-à-vis des Espaces Boisés Classés**.

Volume et implantation des constructions nouvelles autres qu'à usage d'habitat

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de la limite, à l'exception des constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour lesquelles l'implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d'au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l'environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 11 mètres à l'acrotère ou au faitage.

Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux ne devront pas dépasser une surface maximale de 20 m², à raison d'une densité maximale de 2 abris par hectare et à condition qu'ils soient ouverts sur au moins un côté.

Volume et implantation des constructions nouvelles à usage d'habitat

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à deux mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation existantes sur la même unité foncière à la date d'approbation du PLU, peuvent bénéficier :

- D'une augmentation maximale de 30m² d'emprise au sol et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, utilisable en une fois pour l'extension de la construction. La surface de plancher totale après travaux (bâtiment existant et extension) ne pourra excéder 200m².
- La création d'une annexe à l'habitation de 30 m² maximum d'emprise au sol
- Une piscine enterrée, non décomptée dans le total autorisé

Hauteur

La **hauteur maximale** des constructions, par rapport au sol naturel, ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres à l'égout du toit ;
- 8 mètres au faitage ;
- 5 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 3 mètres à l'égout du toit pour les annexes.

2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents points sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverains ; Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique, dans les deux ans après sinistre, y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre sont supérieures à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone.

ARTICLE A 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier point ci-dessus du présent article.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, la transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer significativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions ainsi que les éventuels aménagements et plantations, devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures.

2- Volumes, façades et toitures des constructions agricoles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture. Quel que soit le matériau choisi en toiture, il devra se décliner dans les tons gris.

3 – Implantations, volumes, façades des autres constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonnée de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus:

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

4 – Toitures des autres constructions nouvelles et des extensions

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement

immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux. Les toitures en tuiles planes d'aspect petit moule, nuancé ou vieilli, sont en général préconisées.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec le cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale. Quel que soit le matériau utilisé, celui-ci devra se nuancer en ton gris.

La pose d'installation solaire thermique ou photovoltaïque sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et autres dispositifs techniques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux sur le fond duquel ils se détachent. Les installations solaires thermique ou photovoltaïque devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

5 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

6 – Clôtures des parcelles bâties (hors agricole)

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas:

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètre par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel de la propriété.
- L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates reste interdit.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaire et justifiée par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones agricoles.

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au-dessus du mur de soutènement. Il pourra être doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- En continuité d'un mur existant : mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Panneaux en bois tressés et clôture en échalas
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend un **sous-secteur Na**, correspondant aux exploitations existantes au sein de la zone N :

- Ferme Rondoux, route de la Chesnaie
- Ferme Le Parc, route de la Tuilerie

La zone N présente également un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) Np1 d'une surface de 1 600 m² qui servira à l'extension possible du Château d'eau, irrigant Adainville et les communes voisines, et à l'implantation d'une antenne-relais de téléphonie.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : *** Destination (1)**. Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Pour l'ensemble de la zone N

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

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières d'extraction, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de containers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de construction, de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés ci-après ;
- La création de sous-sol
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.
- A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite. Sont autorisés sous condition :
 - les constructions agricoles
 - les réfections et l'extension limitée de constructions existantes à l'opposé du front boisé,
 - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
 - les aménagements publics compatibles avec la destination de la marge de recul
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non consécutifs d'urbanisation, comme des locaux techniques ou des antennes-relais, sont également autorisés dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés.

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes sous conditions :

- (1) Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière, à condition d'être le cas échéant compatibles avec la proximité des habitations existantes.
- (2) Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles aux conditions suivantes :
 - A l'intérieur du secteur Na, à condition qu'elles correspondent au minimum à une exploitation répondant aux critères de l'Activité Minimum d'Assujettissement et que soient mises en œuvre toutes les dispositions

utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

- Dans l'ensemble de la zone N, pour les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles et sous réserve des prescriptions de l'article 2.1
- (3) Sont également autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes, ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1. A l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, ces possibilités sont utilisables sans agrandissement vers le massif.
 - (4) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), y compris à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des milieux naturels.
 - (5) Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
 - (6) Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements devront être réalisés en compatibilité avec les principes d'aménagement exposés dans la pièce 3 du PLU.
 - (7) Au niveau du passage repéré comme *continuité écologique à maintenir au titre du L151-23 du CU*, toute occupation ou utilisation du sol est subordonnée et conditionnée au maintien du corridor écologique identifié.
 - (8) Dans les secteurs concernés par la présence d'une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3, le porteur de projet doit procéder à une vérification de terrain avant toute opération d'aménagement par la réalisation de sondages pédologiques et d'analyses botaniques. La cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humide est annexée au PLU. Ce document graphique fait état des connaissances fournies par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE, 2009).

ARTICLE N 1.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1–Règle générale d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s’implanter à une **distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques**.

Les constructions doivent observer un recul minimal de **15 mètres vis-à-vis des Espaces Boisés Classés**.

2–Volume et implantation des constructions à usage agricole et forestier

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres de la limite, à l’exception des constructions d’une hauteur égale ou inférieure à 3 mètres à l’égout du toit, pour lesquelles l’implantation en limite séparative est également possible.

Toutefois, tout point des bâtiments doit être à une distance des limites des zones urbaines et à urbaniser d’au moins 20 mètres. Les installations classées pour la protection de l’environnement devront respecter la réglementation en vigueur.

La hauteur des constructions, mesurée depuis le sol naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Les bâtiments agricoles de types abris pour chevaux ne devront pas dépasser une surface maximale de 20 m², à raison d’une densité maximale de 1 abri par hectare et à condition qu’ils ouverts sur au moins un côté.

3–Volume et implantation des constructions à usage d’habitation (extensions)

Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à 2 mètres, cette distance étant comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

Dans l’ensemble de la zone N, à l’exception du secteur Np1, il est autorisé :

- L’extension des constructions à usage d’habitation existante, dans la limite de 30m² maximum d’emprise au sol.
- La création d’une annexe liée à une construction à usage d’habitation existante sur la même unité foncière qui devra être implantée à moins de 20 mètres de l’habitation et dont l’emprise au sol ne pourra excéder 30m².
- Un abri pour animaux, auquel cas il pourra s’implanter sur toute l’unité foncière en tenant compte de la qualité des sites et des habitations proches. Il devra par ailleurs respecter les conditions définies plus haut pour les abris pour chevaux.
- Une piscine enterrée, non décomptée dans le total autorisé

La **hauteur maximale** des constructions, par rapport au sol naturel, ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres à l’égout du toit ;
- 6,5 mètres à l’acrotère pour les toits-terrasses ;
- 8 mètres au faitage ;
- 3 mètres à l’égout du toit pour les annexes.

Dans le secteur Np1, il est autorisé :

- L'extension ou l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou nécessaire aux services publics. Ces derniers ne sont pas concernés par les limitations de hauteur du présent article.

Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non consécutifs d'urbanisation, comme des locaux techniques ou des antennes-relais, sont de plus autorisés à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, ainsi que dans la bande de 15 mètres des Espaces Boisés Classés sans limitation de hauteur.

4 – Dispositions alternatives :

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents points sont autorisées pour :

- Etendre une construction existante ou implanter une construction nouvelle dans la continuité d'une construction existante sur la propriété ou un des fonds riverains ; Pour les constructions intégrées dans un corps de ferme, il pourra notamment être autorisé une hauteur différente pour assurer une bonne intégration au sein de l'ensemble bâti.
- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique, dans les deux ans après sinistre, y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre sont supérieures à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone.

ARTICLE N 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).
- L'emploi de matériaux constituant une imitation d'un autre (PVC imitant le bois, fausses pierres, toutes formes de pastiche, etc.)
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire : fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier point ci-dessus du présent article.

A l'intérieur des cônes de vue à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, la transformation ou la démolition d'éléments existants du site pourront être refusées si elles conduisent à altérer singificativement son caractère ouvert et paysager. Les nouvelles constructions ainsi que les éventuels aménagements et plantations, devront prendre en compte la perception depuis l'origine du point de vue, en particulier les vues en surplomb, à travers un traitement adéquat des façades et toitures.

2- Volumes, façades et toitures des constructions agricoles

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées. L'implantation des constructions tiendra compte de l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes.

Les teintes et tonalités utilisées sur les constructions devront être choisies en fonction de l'environnement de la construction. Les teintes sombres seront préférées en lisière de boisements et les teintes claires lorsque l'arrière-plan est constitué de culture. Quel que soit le matériau choisi en toiture, il devra se décliner dans les tons gris.

3 – Implantations, volumes, façades des autres constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonnée de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus:

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement.

4 – Toitures des autres constructions nouvelles et des extensions

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les lucarnes et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux. Les toitures en tuiles planes d'aspect petit moule, nuancé ou vieilli, sont en général préconisées.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faîtage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Toutefois, lorsque qu'elles sont compatibles avec le cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire ;
- Les toitures-terrasses ou à faibles pentes pour toute la construction à condition d'être végétalisées
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale. Quel que soit le matériau utilisé, celui-ci devra se nuancer en ton gris.

La pose d'installations solaires thermique ou photovoltaïque sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et autres dispositifs techniques devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux sur le fond duquel ils se détachent. Les installations solaires thermique ou photovoltaïque devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

5 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

6 – Clôtures des parcelles bâties (hors agricole)

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage

environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas:

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètre par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,60 mètre par rapport au niveau du sol naturel de la propriété.
- L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates reste interdit.
- Les finitions brillantes sont interdites.

Les clôtures et murs anciens repérés au titre du L151-19 doivent être conservés. Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc. Le percement d'un nouvel accès et l'élargissement d'un accès existant dans les clôtures et les murs anciens sont limités à une intervention par entité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Des exceptions pourront néanmoins être ponctuellement autorisées dans des circonstances particulières, liées notamment à des enjeux de sécurité civile et de mise aux normes d'accessibilité. Dans tous les cas, le nouvel accès devra avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec les caractéristiques du mur / de la clôture.

Les types de traitements suivants sont autorisés, sous réserve d'être nécessaire et justifiée par la nature des constructions ou de l'activité présente sur l'unité foncière et à condition de ne pas compromettre la connectivité écologique des zones agricoles.

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'un mètre par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, une hauteur supérieure pourra être admise dans la limite de 20 cm au-dessus du mur de soutènement. Il pourra être doublé d'une haie arbustive composée d'essences locales.
- En continuité d'un mur existant : mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale d'1,80 mètre.
- Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
- Panneaux en bois tressés et clôture en échalas
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les terrains accueillant des constructions à usage d'habitations devront justifier qu'un minimum de 50% de la surface de la partie de l'unité foncière au sein de la zone soit traité en espace vert de pleine terre.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

CHAPITRE N°1 : REGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de l'ordre de 25 m², y compris les accès. Le stationnement de véhicules ne pourra être positionné sur les installations d'assainissement autonome.

Pour les **constructions à usage d'habitation**, il sera prévu au minimum :

- 2 places par logement

ou

- 1 place par tranche commencée de 60m² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieure à une par logement.

Pour les **constructions à usage d'hébergement**, il sera prévu un minimum d'une place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les **constructions à usage de commerce et activités de service, ou d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**, il sera prévu au minimum une place par tranche commencée de 50m² de surface de plancher affecté à cet usage.

Pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, un nombre de places adapté à l'usage et à la fréquentation de la construction (employés, visiteurs, etc.) sera prévu.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes, d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement automobile exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

CHAPITRE N°2 : REGLES RELATIVES A LA DESSERTE, LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

1 – Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. Excepté le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, l'accès ne pourra être inférieur à 3 mètres de large.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment 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.

Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3. Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux

1. Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2. Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

CHAPITRE N°3 : ELEMENTS ET SECTEURS PAYSAGERS ET DE CONTINUITES ECOLOGIQUES PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

Protection des zones humides, des plans d'eau, des mares et des mouillères

Les zones humides, les plans d'eau, les mares et les mouillères sont repérées sur le document graphique sur la base des connaissances du SDAGE Seine-Normandie et des enveloppes d'alerte de la DRIEE.

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, les remblaiements et les clôtures avec soubassement, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée ou une mare. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide ou une mare identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Arbres, haies et alignements d'arbres protégés

Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du CU doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.
- La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée

possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site.

Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet a minima d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Espaces jardinés de transition paysagère, cours et jardins à préserver

Au sein des espaces jardinés de transition paysagère, cours et jardins à préserver au titre du L151-23, au moins 50% de la surface repérée doit demeurer en espace vert de pleine terre. Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

CHAPITRE N°4 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

La plantation de haies monospécifiques, de type thuya, est interdite.

CHAPITRE N°5 : INTERVENTION SUR LE BATI ANCIEN ET PRESERVATION DES ELEMENTS BATIS ET NON BATIS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Interventions sur le bâti ancien

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien portant sur le bâti ancien doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.), et à une recherche d'adéquation avec le type architectural caractérisant l'édifice.

Les types d'enduits (lissés, grattés, à pierre vue, etc.) ou les traitements de façades caractéristiques (rocaillage) seront en particulier conservés lorsqu'ils correspondent à la typologie de l'édifice.

Les surélévations et les extensions sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné.

Les vérandas et sas d'entrée sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, matière, proportions, aspect extérieur).

Bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19

La démolition d'un élément bâti repéré au titre de l'article L151-19 est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

CHAPITRE N°6 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Risque inondation :

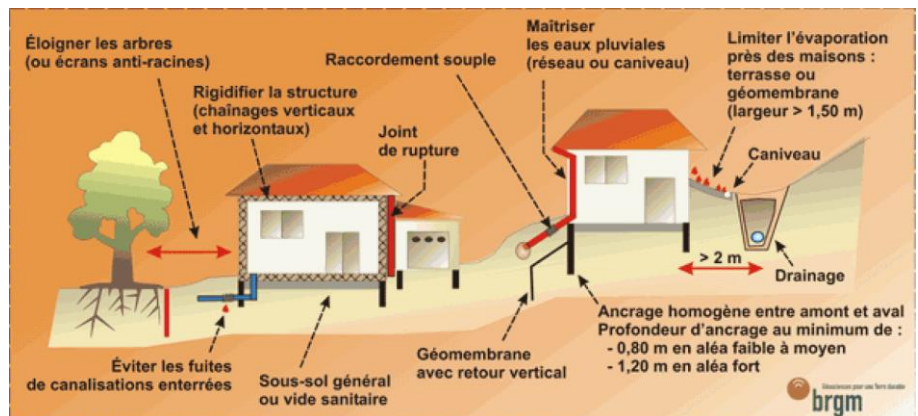
Les secteurs identifiés au document graphique dans le cadre du plan de prévention des risques inondations (délimités au titre de l'ancien R111-3 du code de l'urbanisme) sont soumises à des prescriptions spéciales.

Les éventuels projets et aménagements dans ces secteurs doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles portant délimitation des zones submersibles à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, annexé au PLU.

Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait gonflement des argiles :

La commune d'Adainville est sujette à un risque de mouvement de terrain du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les recommandations suivantes extraites du site www.argiles.fr explique comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement.

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 cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Source : BRGM / www.argiles.fr / juillet 2013

ANNEXES

ANNEXE N°1 : DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : Tout édifice détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses). On distingue dans certains cas des annexes de petite taille, d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Attique (étage attique) : Étage placé au sommet, de proportions moindres que les étages inférieurs. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait à minima vis-à-vis des façades principales.

Bâti ancien : Est considéré comme bâti ancien au sens du présent règlement tout édifice dont la construction est antérieure à 1945.

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

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Cours et jardins patrimoniaux : Afin de limiter l'extension de l'urbanisation au sein du bourg et plus précisément à proximité de l'école municipale, classée en zone UA, un espace "cours et jardins patrimoniaux à préserver" a été délimité. D'une surface de 3 271 m², cette protection permet de laisser une zone tampon entre la cour de l'école et le secteur d'aménagement n°1 [rappel du rapport de présentation].

Destinations et sous-destinations : les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ont été définies par l'arrêté du 10 novembre 2016. Ces définitions sont les suivantes :

Article 1 :

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2 :

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

Article 3 :

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

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

Article 4 :

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les

constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5 :

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain ne sont pas constitutives d'emprise au sol, sous réserve qu'elles ne présentent pas par ailleurs des fondations profondes.

Les bassins de piscines couvertes ou non sont consécutifs d'emprise au sol. Toutefois, le règlement du PLU de la commune prévoit que l'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas prise en compte dans l'emprise au sol maximale autorisée par le règlement.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière comprise au sein de la zone considérée [rappel du rapport de présentation].

Espace jardiné de transition paysagère : La trame d'espace jardiné de transition paysagère répond à la méthodologie de définition générale suivante :

- le terrain est en frange d'espace naturel et/ou agricole
- il est enclavé et/ou ne donne pas sur une voie de desserte.
- il constitue un espace de transition paysagère (vue depuis une route, transition avec un espace boisé, etc.) ou un espace patrimonial

La délimitation de la protection répond à une méthodologie commune pour l'ensemble des parcelles : une distance de 40 mètres par rapport au milieu de la voie, est laissée à l'avant des parcelles.

Des espaces jardinés de transition paysagère ont également été délimités afin de protéger le massif boisé de 100 ha non protégé par des espaces boisés classés.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Hauteur par rapport au sol naturel (*Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le présent règlement le sont toujours par rapport au sol naturel*) : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au faîtage de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte. La hauteur maximale s'applique en revanche aux autres structures d'initiative privée comme les éoliennes. Le règlement prévoit en revanche des exceptions pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, comme les antennes relais, transformateurs, poteaux électriques, etc.

Hauteur à l'égout du toit : la hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant).

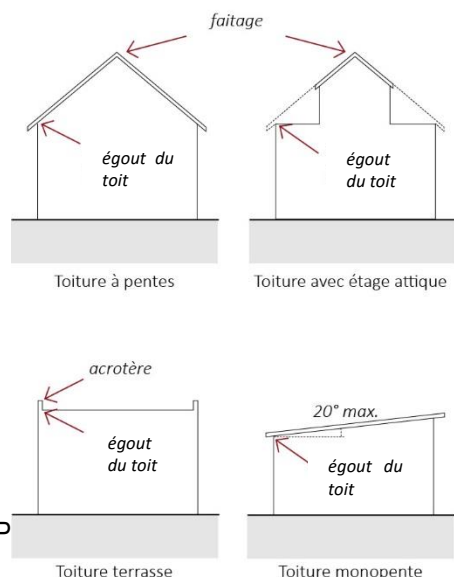
Hauteur à l'acrotère : la hauteur à l'acrotère est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses. Pour un nombre d'étage égal, l'acrotère sera a priori plus haut que l'égout du toit d'une construction avec toiture à pente, ce qui explique ce point de référence spécifique dans le règlement.

Hauteur au faîtage : différence d'altitude maximale admise entre le sommet du toit de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre unités foncières, par opposition à la limite d'alignement.

> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



Limite d'alignement ou limite sur voies / rues : limite entre l'unité foncière et les voies et emprises publiques.

Local accessoire : local pouvant être intégré ou contigu à la construction principale et dont la surface demeure limitée vis-à-vis de celle-ci. Le local accessoire a une destination qui diffère de la construction principale tout en étant directement liée à son fonctionnement : espace de vente et d'exposition pour une activité industrielle, bureaux rattachés à entreprise de construction, loge de gardien pour une entreprise, atelier ou professionnel au sein d'un logement, etc. (cette notion est donc à différencier de celle de bâtiment accessoire ou annexe, détaché du bâtiment).

Au sens du règlement, ces locaux accessoires ont la même destination que la construction principale. La réintégration d'un logement de gardien aux espaces professionnels de l'entreprise ne constitue pas un changement de destination. En revanche sa transformation en logement indépendant en constitue un et doit être autorisé par le règlement de zone.

Marge de recul pour les règles de clôture : Les règles définissant les types de clôtures possibles à l'alignement de la voie s'appliquent également le long des limites séparatives lorsque la construction est implantée en retrait de la voie. La distance entre l'alignement de la rue et la construction est la marge de recul. Sur cette distance, le traitement des limites séparatives est similaire à celui de la limite sur rue.

Opération d'ensemble : Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

Parement : matériaux de surface visible d'une construction.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement ou à distance d'une limite séparative

Surface de plancher : surface de plancher close et couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Stecal : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, définis à l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Toiture terrasse : les toitures sans pente sont considérées comme toitures terrasses.

Toiture à faible pente : les toitures dont la pente est inférieure à 20% sont considérées comme toitures à faible pente.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles (coefficient d'emprise au sol et de pleine terre notamment).

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

ANNEXE N°2 : CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte de la commune	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace urbain cohérent (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services et les circulations dans le site où s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités. Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son site d'implantation pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports mutualisés.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest.
		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.

		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraichissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
			Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des matériaux utilisés et privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
	BATIMENT A REHABILITER	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer des dispositifs de productions d'énergies renouvelables bien intégrés en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.