

COMMUNE DE NEUVILLE-DE-POITOU (86)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU prescrite le 4 juillet 2008, arrêtée le 27 mai 2016

Règlement



DOSSIER APPROUVE LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame le Maire :

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	4
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	21
ZONE UH.....	31
ZONE UE	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
ZONE AUA.....	51
ZONE AUB.....	60
ZONE AUH	64
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	74
ZONE A	75
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	84
ZONE N	85
ANNEXES	96
LEXIQUE	97
LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	99
PALETTE VÉGÉTALE LOCALE	107
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	108

PRÉAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Neuville-de-Poitou.

2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, identifiés en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- des linéaires de commerces à protéger en vertu de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine et de paysage identifiés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés identifiés en vertu de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés en vertu de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme,

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes constituées :
 - o d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
 - o de la liste des principaux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
 - o de la liste de végétaux (essences locales) imposée pour les haies
 - o de la liste des emplacements réservés.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. Contrairement aux dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales du Code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous ;
- des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié (cf. article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

4. BÂTIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. OPERATIONS D'ENSEMBLE

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements, permis d'aménager ou permis de construire « groupé »...), les 16 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette, mais à chacun des terrains issus de la division.

7. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

1. En application du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumises à **déclaration préalable**.
2. Les **éléments et ensembles bâtis** identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques du règlement sont soumis au **permis de démolir**.
3. Les **éléments bâtis** et le **petit patrimoine** (bâtiments, puits, etc...) identifiées sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

4. Les **ensembles bâtis remarquables** (propriétés, ...) identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :
 - le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
 - l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, clos...),
 - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
 - l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.
 - les murets doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

5. Les **extensions des bâtiments et ensembles bâtis** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

6. Les **ensembles urbains (venelles et fronts bâtis)** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :
 - le type d'implantation du bâti ou murets par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, et la continuité du front bâti ou végétal existant,
 - la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
 - l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent le front bâti.

Les **venelles** repérées, composées de cheminements piétonniers, sont également à préserver. La création ou la rénovation du revêtement par des matériaux imperméables (ciment, bitume, etc.) sont interdites sauf si des besoins techniques avérés le justifient (accessibilité secours, services techniques...).

7. Les **murs et clôtures remarquables** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition (raisons sanitaires ou de sécurité, ou de besoins techniques d'intérêt collectif...), et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité.

8. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :

- toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence locale ;
 - si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
9. Les **arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence similaire devra être replanté.
10. Les **espaces verts, parcs, jardins et potagers** identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être protégés et sont inconstructibles, excepté pour :
- les abris légers de moins de 12 m² de surface plancher et dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée, et dans une limite de 2,5 m de hauteur au faîtage ;
 - les travaux d'entretien des constructions existantes ;

Leur modification est admise, à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc).

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements publics, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes...).

Les éléments (constructions ou bâtis) recensés au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

8. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les **espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles.

9. TRAME VERTE ET BLEUE

Les espaces et secteurs, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N et aux sous-secteurs Np et Ap. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques. Ces règles de protection sont celles de la zone N et des sous-secteurs Np et Ap énoncées ci-après.

10. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la **délibération du 23 mai 2008** prise par la commune, conformément à l'alinéa d de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 1a du présent dossier de PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone UA, tissu urbain ancien du centre-ville et de Bellefois,
- la zone UB, tissu urbain situé en continuité du centre ancien, sous forme de faubourgs, ainsi que les quartiers de Mavault, Furigny et du Petit Yversay,
- la zone UH, tissu composé d'activités économiques, et son sous-secteur Uha dédié aux activités en transition entre les tissus pavillonnaires et les zones économiques,
- la zone UE, espace affecté à des activités culturelles, sportives et de loisirs ou à des équipements d'intérêt général

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La **zone UA** caractérise le tissu urbain ancien du centre-bourg, incluant les ilots urbains situés autour de la place Joffre, l'Eglise et les constructions attenantes au Nord, la coopérative viticole à l'Est et le tissu urbain ancien de Bellefois.

Ce tissu urbain est caractérisé plus particulièrement par des espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, et dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt patrimonial à préserver.

En effet, les rues qui convergent vers la Place Joffre en centre-bourg et les rues de Bellefois sont marquées soit par l'alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite privé/public. L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture de centre-bourg (maisons de bourg en R+2, voire R+2+combles, avec rez-de-chaussée dédié, ou anciennement dédié au commerce, maisons bourgeoises, ...).

Les fonctions urbaines sont diversifiées dans la zone UA. L'habitat, prédominant, voisine avec des commerces et services de proximité, des activités artisanales, agricoles ou de services, et des équipements publics ou d'intérêt général.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à renforcer le rôle centralisateur du noyau historique de la commune en ce qui concerne le bourg, en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat telles que le commerce, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone UA.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

L'ensemble des constructions existantes comprises dans la zone UA est soumis au **permis de démolir**.

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à une exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.1 suivant,
- les changements de destination en habitat des rez-de-chaussée des constructions existantes destinées au commerce, à l'artisanat ou au bureau le long des « linéaires de commerces et services » repérées au document graphique,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2 ;
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).
- les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2 ci-après ;

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UA 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à une exploitation agricole ou forestière, si elles sont liées à une activité commerciale existante sur la zone et à condition qu'elles soient réalisées dans l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- les constructions, réhabilitations ou changements de destination sous réserve que la destination soit autorisée dans la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à autorisation et à enregistrement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public, ...)
 - qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;

- les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, intégrées à son architecture et qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE UA 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers, et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public (défense contre les incendies, ramassage des ordures ménagères...), si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante, et en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UA 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RESEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au

- caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
 - 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
 - 3.4. Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMERIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques. Les constructions ne constituant pas des bâtiments (voir lexique) peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées ou autorisées :
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- 2.2. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus (retrait autorisé par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques) ou des implantations spécifiques peuvent être imposées ou autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

- 2.1. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UA 6.
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect des dispositions du Code Civil.
- 2.4. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

ARTICLE UA 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 mètres.

2. EXCEPTION

- 2.1. Une hauteur différente -jusqu'à 20 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante, sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti, objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- 2.2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et/ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Réhabilitation ou restauration

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.4. Annexes

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant, des matériaux différents de ceux de la construction principale sont cependant admis.

2. FAÇADES ET TOITURES

2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Façades

Généralités

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Façades des bâtiments anciens en pierre

Toutes les caractéristiques architecturales remarquables doivent être conservées.

Les pierres de taille et chaînages en pierre doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, excepté s'il s'agit de murs en moellons ou parement pierre où la hauteur maximale sera portée à 2,00 m
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante ou de haies vives composées d'essences locales variées, ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m, sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public, peuvent être acceptés.

- **En limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie.

Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint, de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries, ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE UA 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, leur extension, leur réhabilitation ou leur restructuration, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles, excepté si un besoin supplémentaire est créé par les modifications apportées (nouveau logement,). Dans ce cas, les normes minimales définies ci-après s'appliquent.

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'**habitation** :
 - **Habitations collectives** :
De 1 à 2 logements sur une même unité foncière, deux places de stationnement par logement.
À partir de 3 logements sur une unité foncière, 4 places de stationnement pour les deux premiers logements ensuite 1,5 places de stationnement par logement. Le nombre total de places sera arrondi à l'entier inférieur.
Exemple : 5 logements, 2 x 2 places + 3 x 1,5 places = 8,5 places soit au final 8 places de stationnement.
 - **Habitations individuelles** :
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
- Constructions destinées **aux bureaux** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction
- Constructions destinées à l'**artisanat** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.
- Constructions destinées à l'**hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement pour 1 chambre.
- **Équipements publics ou d'intérêt collectif** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements, soit sur le terrain de la construction, soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à

compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement soient respectées sur ce terrain, ou dans cette opération).

Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

2.1. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement
- Constructions destinées aux bureaux, commerces, services : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100m² de surface de plancher.
- Constructions destinées à aux équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par unité de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UA 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés et être perméables sur au moins 80% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles de type alvéolaire engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées,... Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces libres perméables en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Le nombre total d'arbres sera arrondi à l'entier inférieur.
4. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.
5. Les principes d'aménagement paysager et de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UA 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA 16 :**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB caractérise le tissu urbain situé en continuité du centre ancien, sous forme de faubourgs, ainsi que les quartiers de Mavault, Furigny et du Petit Yversay.

Dans ces espaces urbanisés (ou en voie d'être urbanisés), les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent soit à du bâti ancien de densité moins importante que dans le centre-bourg (villages anciens de Mavault, Furigny et du Petit Yversay), soit à du bâti plus récent de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies, soit à du bâti récent plus dense dans le cadre d'opérations de logements collectifs, avec parfois des commerces en rez-de-chaussée (Les Villas du Clos, rue Pointe aux Trembles,...).

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques, d'artisanat, de commerces ou de services.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone UB.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à une exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2.1 suivant,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2 ;
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).
- les éoliennes, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2 ci-après ;

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UB 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à une exploitation agricole ou forestière, si elles sont liées à une activité commerciale existante sur la zone.
- les constructions, réhabilitations ou changements de destination sous réserve que la destination soit autorisée dans la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public, ...)
 - qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- les constructions destinées à la fonction de commerces et de bureaux, à condition qu'elles aient une emprise au sol inférieure à 300 m².
- les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, intégrées à son architecture et qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

ARTICLE UB 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public (défense contre les incendies, ramassage des ordures ménagères...), si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UB 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts,

autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.

- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- 3.4 Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées ou autorisées :
- pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifie,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UB 6.
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect des dispositions du Code Civil.
- 2.4. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

ARTICLE UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 mètres.

2. EXCEPTION

- 2.1. Une hauteur différente -jusqu'à 20 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- 2.4. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et/ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Réhabilitation ou restauration

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.4. Annexes

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

2. FAÇADES ET TOITURES

2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Façades

Généralités

Les coffres de volets roulants apparents - en débord ou non - sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Façades des bâtiments anciens en pierre

Toutes les caractéristiques architecturales remarquables doivent être conservées.

Les pierres de taille et chaînages en pierre doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons ou parement pierre seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

Les **clôtures végétales** (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) **seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.**

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, excepté s'il s'agit de murs en moellons ou parement pierre où la hauteur maximale sera portée à 2,00 m
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- **En limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE UB 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, leur extension, leur réhabilitation ou leur restructuration, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles excepté si un besoin supplémentaire est créé par les modifications apportées (nouveau logement, nouveau commerce....). Dans ce cas, les normes minimales définies ci-après s'appliquent.

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à **l'habitation** : il est exigé, par logement, 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 60m² de surface de plancher et plus.
- Constructions destinées au **commerce** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.
- Constructions destinées **aux bureaux** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.
- Constructions destinées à **l'artisanat** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.

- Constructions destinées à l'**hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement pour 1 chambre.
- **Équipements publics ou d'intérêt collectif** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS

1.1. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement
- Bureaux, commerces, activités : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 100m² de surface de plancher.
- Équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par unité de 40 personnes accueillies.

1.2. Modalités d'application

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

ARTICLE UB 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés et être perméables sur au moins 80% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles de type alvéolaire engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées, ... Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces libres perméables en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Le nombre total d'arbres sera arrondi à l'entier inférieur.
5. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.

6. Les principes d'aménagement paysager et de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UB 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB 16 :

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE UH

La zone UH caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond aux zones d'activités de La Naue, de la Croix Berthon, de Mavault, de la Drouille et du Chiron, ainsi que les activités à proximité de la gare disséminées dans la commune.

Le **secteur UHa** correspond à un secteur mixte (habitat et activités) vouée à affirmer sa vocation économique (artisanale, tertiaire ou commerciale) sous réserve d'une bonne cohabitation avec les espaces résidentielles à proximité.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, ou de bureau implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis à vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone UH.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UH

ARTICLE UH 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 2 ainsi que toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).

ARTICLE UH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UH (hors secteur UHa) sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'elles soient intégrées au volume de la construction,
- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne compromettent pas les activités existantes à proximité ou la qualité paysagère du site.
- les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne dépassant pas une surface de plancher de 20m² sous réserve qu'elles ne compromettent pas les activités existantes à proximité ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique et/ou nécessaire à l'exploitation d'un service public d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
- les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'incommodités incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- le changement de destination des bâtiments existants à la date du PLU approuvé sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

Dans le secteur UHa, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels, qu'elles ne soient pas installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions, réhabilitations et le changement de destination des bâtiments existants à la date du PLU approuvé sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.
- les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne compromettent pas les activités existantes à proximité ou la qualité paysagère du site.
- les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne dépassant pas une surface de plancher de 20m² sous réserve qu'elles ne compromettent pas les activités existantes à proximité ou la qualité paysagère du site.
- les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public (défense contre les incendies, ramassage des ordures ménagères...).

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE UH 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau

2. EAUX USÉES

2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- 3.4 Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE UH 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UH 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Dans la zone UH (hors secteur UHa), les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Dans le secteur UHa, les bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les **constructions ne constituant pas des bâtiments** peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins de 5 mètres et en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.2. Des conditions d'implantations différentes (à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques) de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m et dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

ARTICLE UH 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Dans la zone UH (hors secteur UHa), les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 5 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Dans le secteur UHa, les bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les **constructions ne constituant pas des bâtiments** peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. **Dans la zone UH (hors secteur UHa)**, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future (**zones UA, UB, AUa ou AUb**), les bâtiments doivent être implantés en observant **un retrait d'au moins 12 mètres** par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Dans le secteur UHa, lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation (**zones UA ou UB**), existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant **un retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

2.3. **Dans la zone UH (hors secteur UHa)**, dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à **moins de 5 mètres** par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

2.4. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UH 6.

2.5. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect des dispositions du Code Civil.

ARTICLE UH 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

ARTICLE UH 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70% de la superficie d'une unité foncière**.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

Dans la zone UH (hors secteur UHa), la hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de **15 mètres**. Un dépassement peut être autorisé en cas d'impératif technique justifié.

Dans le secteur UHa, la hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de **9 mètres**. Un dépassement peut être autorisé en cas d'impératif technique justifié.

2. EXCEPTION

- 2.1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et/ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UH11.
- 2.3. Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE UH 11 **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Annexes

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

2. FAÇADES ET TOITURES**2.1. Dispositions communes**

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants.

2.2. FaçadesGénéralités

Pour les constructions à usage d'habitation, les coffres de volets roulants apparents - en débord ou non- sont interdits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Façades des bâtiments anciens en pierre

Toutes les caractéristiques architecturales remarquables doivent être conservées.

Les enduits sur murs en moellons ou parement pierre seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

3. CLÔTURES**3.1. Généralités**

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

Les **clôtures végétales** (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) **seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.**

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, excepté s'il s'agit de murs en moellons ou parement pierre où la hauteur maximale sera portée à 2,00 m
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE UH 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les constructions existantes, leur extension, leur réhabilitation ou leur restructuration, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles excepté si un besoin supplémentaire est créé par les modifications apportées (nouveau logement, nouveau commerce....). Dans ce cas, les normes minimales définies ci-après s'appliquent.

1.1. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à **l'habitation** : 1 emplacement par logement créé.
- Constructions destinées à **l'artisanat, au commerce, aux bureaux et à l'industrie** : il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher des constructions
- Constructions destinées à **l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement pour 1 chambre.
- Constructions destinées aux **équipements publics ou d'intérêt collectif** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation avec un minimum de 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles ainsi pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être mutualisées entre plusieurs entreprises.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

2.1. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement
- Constructions destinées aux bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100m² de surface de plancher.
- Constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par unité de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

ARTICLE UH 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Le nombre total d'arbres sera arrondi à l'entier inférieur.
5. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmés, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.
6. Les principes d'aménagement paysager et de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE UH 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UH 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE UH 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupation du sol affectés à des activités sportives et de loisirs, sanitaires et sociales, ou à des équipements spécifiques d'intérêt général.

Elle correspond dans la commune à plusieurs sites spécifiques : le site du complexe sportif et du collège au sud de la voie ferrée, le site du cimetière et de la station d'épuration au nord du bourg et celui de l'ancien terrain de camping à proximité de la ZA de la Drouille ainsi que les ateliers communaux.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un bon déroulement des activités sportives, de loisirs, sanitaires et sociales, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone UE.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2 ainsi que toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires et sociaux, et toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
2. Sont admises les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

ARTICLE UE 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

ARTICLE UE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- 3.4 Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE UE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE UE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
- pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

ARTICLE UE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions qui constituent des bâtiments doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, **un retrait d'au moins 5 mètres**, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.
- 2.3. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect des dispositions du Code Civil.
- 2.5. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

ARTICLE UE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UE 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

ARTICLE UE 11 **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

2. FAÇADES ET TOITURES

2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants.

2.2. Façades

Les coffres de volets roulants apparents en débord ou non sont interdits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

Les **clôtures végétales** (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) **seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.**

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, excepté s'il s'agit de murs en moellons ou parement pierre où la hauteur maximale sera portée à 2,00 m
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE UE 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, leur extension, leur réhabilitation ou leur restructuration, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles excepté si un besoin supplémentaire est créé par les modifications apportées (nouvel équipement...). Dans ce cas, les normes minimales définies ci-après s'appliquent.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé **un nombre de places de stationnement pour des deux-roues non motorisés correspondant à une place pour dix places de voitures créées**. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

ARTICLE UE 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Le nombre total d'arbres sera arrondi à l'entier inférieur.
5. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.

ARTICLE UE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UE 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE UE 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone AUa,
- la zone AUb,
- la zone AUH.

ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE AUa

La zone AUa caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de cet espace sont précisés dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

Elle correspond à 5 secteurs en dent creuses :

- un secteur correspondant aux trois premières tranches du lotissement du Petit Yversay,
- un secteur situé le long de la rue du Betin,
- un secteur proche de la Rue de Cissé
- une friche industrielle, située entre le boulevard Gambetta et la rue du Sergent Bangoura,
- un secteur situé le long du Chemin de Betin (au nord du cimetière)

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone AUa.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUa**ARTICLE AUa 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à une exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement excepté celles mentionnées à l'article AUa2,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).

ARTICLE AUa 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AUa1, sous réserve :
 - qu'elles soient projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial, ...), laquelle devant permettre, le cas échéant, l'urbanisation correcte du reste de la zone et qu'elles prévoient un minimum de 10% de logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat. ;
 - qu'elles soient compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme ;
2. Sont en outre admises les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
3. Sont en outre admises les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » relatives à des quartiers ou à des secteurs du présent plan local d'urbanisme.
4. Sont en outre admises les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, intégrées à son architecture et qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
5. Sont en outre admises les constructions destinées à de l'artisanat sous réserve qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier et qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées aux usages de proximité.

ARTICLE AUa 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public (défense contre les incendies, ramassage des ordures ménagères...), si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUa 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- 3.4 Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE AUa 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUa 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
 - dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence.
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

ARTICLE AUa 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUa 6.
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

ARTICLE AUa 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUa 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 mètres.

La hauteur d'une annexe à l'habitat et d'un abri léger ne doit pas excéder 3,5 mètres

2. EXCEPTION

- 2.1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et/ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

5. CONSTRUCTIONS

5.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

5.2. Extensions

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

5.3. Annexes

Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant, des matériaux différents de ceux de la construction principale sont cependant admis.

6. FAÇADES ET TOITURES

6.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6.2. Façades

Généralités

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

6.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

7. CLÔTURES

7.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

7.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

7.3. Les clôtures végétales

Les **clôtures végétales** (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) **seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.**

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

7.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, excepté s'il s'agit de murs en moellons ou parement pierre où la hauteur maximale sera portée à 2,00 m
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- **En limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

8. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE AUa 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

1.3. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à **l'habitation** : il est exigé, par logement, 1 place de stationnement jusqu'à 60 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 60m² de surface de plancher et plus. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial, ...), il est exigé 0,5 place supplémentaire par habitation, sur les parties communes.
- Constructions destinées à **l'artisanat, au commerce et aux bureaux** : il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher des constructions.
- Constructions destinées à **l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.
- **Équipements publics ou d'intérêt collectif** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.4. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

2.1. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement
- Bureaux, artisanat, commerces et services : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 100m² de surface de plancher.
- Équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 100m² de surface de plancher.

2.2. Modalités d'application

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

ARTICLE AUa 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Le nombre total d'arbres sera arrondi à l'entier inférieur.
4. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.
5. Les principes d'aménagement paysager et de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
6. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

ARTICLE AUa 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUa 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AUa 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE AUb

La zone AUb caractérise des espaces destinés à être ouverts, à moyen-long termes à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle correspond à 4 secteurs en dent creuses :

- un secteur situé Rue des Frères Quintard,
- un secteur situé Rue des Ecoles,
- un secteur situé à l'ouest du cimetière, de part et d'autre de la Rue du cimetière,
- un secteur adjacent aux premières tranches du lotissement du Petit Yversay.

Cet espace ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maîtriser l'évolution des constructions,
- permettre un aménagement cohérent sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation principale résidentielle dans le PLU
- ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur, qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas obérer des développements ultérieurs.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone AUb.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUb

ARTICLE AUb 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article AUb 2 ci-dessous.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les occupations et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Des conditions d'implantations différentes ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Des conditions d'implantations différentes ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ARTICLE AUb 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AUa qui s'appliquera sur cette zone.

ZONE AUH

CARACTÈRE DE LA ZONE AUH

La zone AUH caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.

Elle correspond à la création de l'extension de la zone d'activités de La Drouille.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à maîtriser l'urbanisation à venir et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent plan local d'urbanisme.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone AUH.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUH**ARTICLE AUH 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUH 2 ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

ARTICLE AUH 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles sont compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme :

- les activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'elles soient intégrées au volume de la construction,
- les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique et/ou nécessaire à l'exploitation d'un service public d'intérêt collectif,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers non maîtrisables.
- les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- le changement de destination des bâtiments existants à la date du PLU approuvé sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.
- les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...). Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public (défense contre les incendies, ramassage des ordures ménagères...), si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUH 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- 3.4 Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE AUH 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUH 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'**au moins 5 mètres**, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Les **constructions ne constituant pas des bâtiments** peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 0.5 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général**, ainsi que l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la **production d'énergies renouvelables**, peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.2. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

ARTICLE AUH 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'**au moins 5 mètres**, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Les **constructions ne constituant pas des bâtiments** peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général**, ainsi que l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production **d'énergies renouvelables**, peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.
- 2.2. Lorsqu'une limite séparative se confond avec **la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation**, existante ou future (**zones UA, UB, AUa et AUb**), les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait **d'au moins 12 mètres** par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 2.3. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus (retrait de moins de 5 mètres) sont possibles.
- 2.4. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.5. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUh 6.

ARTICLE AUH 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AUH 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. **PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 % de la superficie d'une unité foncière**.

2. **EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général.

ARTICLE AUH 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. **PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 mètres. Un dépassement peut être autorisé en cas d'impératif technique justifié.

2. EXCEPTION

- 2.1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et/ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.2. Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article AUH11.

ARTICLE AUH 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

2. FAÇADES ET TOITURES

2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants.

2.2. Façades

Généralités

Pour les constructions à usage d'habitation, les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

Les **clôtures végétales** (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) **seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.**

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m, excepté s'il s'agit de murs en moellons ou parement pierre où la hauteur maximale sera portée à 2,00 m
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 2,00 m,
- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales côté voie ou espace public.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons ou parement pierre de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- **En limites séparatives**, les clôtures doivent être constituées :

- ou de haies vives composées d'essences locales variées,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE AUH 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Pour les constructions existantes, leur extension, leur réhabilitation ou leur restructuration, il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles excepté si un besoin supplémentaire est créé par les modifications apportées (nouveau logement, nouveau commerce...). Dans ce cas, les normes minimales définies ci-après s'appliquent.

1.1. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à **l'habitation** : 1 emplacement par logement créé.
- Constructions destinées à **l'artisanat, au commerce, aux bureaux et à l'industrie** : il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher des constructions
- Constructions destinées à **l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement pour 1 chambre.
- Constructions destinées aux **équipements publics ou d'intérêt collectif** : il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation avec un minimum de 1 emplacement par unité de 40 personnes accueillies.

1.2. Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet (sous réserve que les normes en matière de stationnement soient respectées sur ce terrain ou dans cette opération).

Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles ainsi pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être mutualisées entre plusieurs entreprises.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de desserte.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISES

2.1. Normes à respecter

Pour les nouvelles constructions, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement
- Constructions destinées aux bureaux, commerces, services et artisanat : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 100m² de surface de plancher.
- Constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par unité de 40 personnes accueillies.

2.2. Modalités d'application

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Ce stationnement pourra se faire sous forme d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

ARTICLE AUH 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Le nombre total d'arbres sera arrondi à l'entier inférieur.
5. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.
6. Les principes d'aménagement paysager et de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE AUH 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUH 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE AUH 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la zone A, comprenant le secteur Ap.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La **zone A** caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions et écarts, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Le **secteur Ap** représente un secteur voué à l'agriculture, mais protégé du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères (Natura 2000). Y sont interdites toutes les nouvelles constructions qui ne seraient pas localisées à proximité des exploitations existantes.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- pour le secteur Ap, à préserver le caractère remarquable des lieux tout en ne compromettant pas l'activité agricole,
- maîtriser l'évolution des habitations existantes en milieu agricole

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone A.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous ainsi que toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis en zone A (hors secteurs Ap) :

1. Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
2. Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation liés ou non à une exploitation agricole (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. Les annexes ne dépassant pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30m² sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcins...), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation.
5. Les éoliennes et leurs postes de livraison, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
7. Les carrières sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages, à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et qu'elles ne soient pas comprises dans un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à vocation d'équipement technique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'ils ne portent pas atteinte aux espèces d'intérêt communautaire et à leurs habitats.
9. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux espèces d'intérêt communautaire et à leurs habitats.

Sont uniquement admis dans le secteur Ap :

1. Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
2. Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol liés à l'exploitation agricole ou considérés comme son prolongement (cf. lexique) sous réserve qu'ils soient implantés en contiguïté de l'exploitation principale ou implantés dans un rayon maximal de 50 mètres à partir de celle-ci.
3. Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation liés à une exploitation agricole (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. Les annexes ne dépassant pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30m² sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
5. Les bureaux et commerces liés aux exploitations agricoles sous réserve qu'ils soient implantés en contiguïté de l'exploitation principale ou implantés dans un rayon maximal de 50 mètres à partir de celle-ci.
6. Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage (ovin, bovin, caprin, équin, porcins...), du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Dans ce cas, son implantation devra se faire au plus près des animaux à surveiller, soit dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'élevage de l'exploitation.
7. Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
8. Le changement de destination d'un bâtiment non agricole en bâtiment agricole dans le respect du code rural.
9. Les petites constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à vocation d'équipement technique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'ils ne portent pas atteinte aux espèces d'intérêt communautaire et à leurs habitats.
10. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux espèces d'intérêt communautaire et à leurs habitats.

ARTICLE A 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public (défense contre les incendies, ramassage des ordures ménagères...), si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE A 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.

3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- 3.4 Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
- lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect des dispositions du Code Civil.
- 2.4. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions excepté pour les extensions mesurées et les annexes aux bâtiments d'habitation existants :

- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à 30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé
- Les annexes à l'habitat doivent se limiter à une surface de plancher et une emprise au sol de 30m².

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : *Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.*

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation ne doit pas excéder une hauteur maximale de 4 mètres.

2. EXCEPTIONS

- 2.1. Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- 2.2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient,
 - les constructions et/ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- 2.4. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, la hauteur initiale du bâti objet d'extension, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Réhabilitation ou restauration

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.4. Annexes

Les constructions d'abris légers et annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

2. FAÇADES ET TOITURES

2.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Façades

Généralités

Les coffres de volets roulants apparents en débord ou non sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Façades des bâtiments anciens en pierre

Toutes les caractéristiques architecturales remarquables doivent être conservées.

Les pierres de taille et chaînages en pierre doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans bague d'angle.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

2.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons ou parement pierre, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences locales variées **excepté en limite avec une zone UA ou UB** dans ce cas, les typologies et hauteurs de clôtures autorisées sont celles de la zone voisine (*UA11 ou UB11 paragraphe 3.4*).

Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE A 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

ARTICLE A 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement.

ARTICLE A 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE A 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE A 16 :**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs N ℓ , Ne et Np.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel ainsi que les cœurs d'îlot naturels dans les zones bâties (poumons verts, clos et boisements) et les propriétés bâties dispersées dans les secteurs Np. Elle correspond à la majorité des espaces agricoles et naturelles situés au nord et à l'est de la partie agglomérée de la ville.

Le secteur Np correspond aux espaces qui présentent un caractère naturel remarquable et un intérêt paysager, situés dans un site sensible (zones protégées : Natura 2000, ZNIEFF).

Le secteur Nℓ correspond au verger pédagogique.

Le secteur Ne correspond à un espace destiné à accueillir une aire d'accueil pour les gens du voyage à proximité de Bellefois et de ses écoles.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel écologique et paysager, à limiter la constructibilité de ces zones, et plus spécifiquement dans le secteur Np ;
- à maîtriser l'extension et l'évolution des habitations de tiers en zone N,
- à permettre le maintien des équipements publics de la commune, tout en favorisant une bonne intégration des constructions, en secteurs Nℓ,
- à permettre l'aménagement et la mise en œuvre de la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage, en secteur Ne.

Se reporter également aux dispositions générales, présentes au début du présent règlement, qui s'appliquent aussi en zone N.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous ainsi que toutes les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage (risque d'incendie, risque d'altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par les poussières ou les éléments toxiques,...).

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis en **zone N (hors secteurs Nl, Ne et Np)** :

1. Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé) sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30m² sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
5. Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer la destination initiale de la construction.
6. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ou qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
7. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

Les aménagements mentionnés au 7 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont **uniquement** admis en **secteurs Nl** sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme.

1. Les aménagements légers liés aux loisirs s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
2. Les aménagements directement liés à l'utilisation traditionnelle ou à la valorisation des ressources et richesses naturelles, à l'entretien des aménagements paysagers existants ou à venir sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant.
3. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
4. Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Sont **uniquement** admis en **secteurs Np** :

1. Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - c) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Les aménagements mentionnés aux a et b du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2. Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
3. Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer la destination initiale de la construction.

Sont **uniquement** admis en **secteurs Ne**, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent plan local d'urbanisme :

1. Les constructions, installations et aménagements liés aux aires d'accueil et/ou aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public (défense contre les incendies, ramassage des ordures ménagères...), si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET RÉSEAUX DIVERS & CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

2.1 Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le Schéma Directeur d'Assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.4 Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-

- traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SAGE en vigueur.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- 3.4 Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire ou dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

4. RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC, TELEPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
- lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
 - au regard de la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
 - en fonction de la nature de la construction envisagée.
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect du Plan de Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.
- 2.2. Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- 2.3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect des dispositions du Code Civil.
- 2.4. L'implantation de la construction devra respecter les besoins d'éclairage naturel des constructions bâties sur les propriétés voisines.
- 2.5. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En **zone N** : il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions excepté pour les extensions mesurées et les annexes aux bâtiments d'habitation existants :

- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation doivent se limiter à 30% maximum de la surface plancher existante à la date du PLU approuvé et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé
- Les annexes à l'habitat doivent se limiter à une surface de plancher et une emprise au sol de 30m².

En **secteur Np**, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

En **secteur Nl et Ne** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'emprise foncière.

ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

1. PRINCIPE

Dans la zone N, et les secteurs Np et Ne, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 4 mètres.

Dans le secteur Nl, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la hauteur maximale de 3 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1. Une hauteur différente -jusqu'à 12 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

2.2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et/ou installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires.

2.3. Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

4.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

Les constructions, transformations et surélévations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

4.2. Extensions

Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

4.3. Réhabilitation ou restauration

La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

4.4. Annexes

Les constructions abris légers et annexes à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

5. FAÇADES ET TOITURES

5.1. Dispositions communes

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

Généralités

Les coffres de volets roulants apparents en débord ou non sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Façades des bâtiments anciens en pierre

Toutes les caractéristiques architecturales remarquables doivent être conservées.

Les pierres de taille et chaînages en pierre doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons ou parement pierre seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. De finition brossée ou talochée, ils seront dressés sans baguette d'angle.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

5.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

6. CLÔTURES

6.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

6.2. Les murs en moellons

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

6.3. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons ou parement pierre, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences locales variées **excepté en limite avec une zone UA ou UB** dans ce cas, les typologies et hauteurs de clôtures autorisées sont celles de la zone voisine (*UA11 ou UB11 paragraphe 3.4*).

Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.

7. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ECONOMIE D'ENERGIE ET AUTRES ELEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables devront être utilisés.

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïques seront posés sans saillie.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

ARTICLE N 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
6. Pour les installations liées aux activités de loisirs sont exigées des aires de stationnement pour les deux-roues non motorisés.

ARTICLE N 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter à la palette végétale locale annexée au présent règlement.

ARTICLE N 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE N 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé d'obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE N 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, trois fourreaux et une chambre de tirage seront créés par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ANNEXES

- LEXIQUE
- LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINÉA 2 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III DU CODE DE L'URBANISME
- PALETTE VÉGÉTALE LOCALE
- LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LEXIQUE

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Accès : espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement : limites (« actuelle » s'il n'est pas prévu d'élargissement ou « future » lorsqu'il est prévu un élargissement qu'il résulte d'un emplacement réservé ou d'un plan d'alignement) du domaine public avec les unités foncières riveraines.

Annexe : construction secondaire constituant une dépendance à une construction principale, détaché physiquement de celle-ci et ne constituant pas une habitation.

Bâtiment : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface construite.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo,

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif : il s'agit des constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...) ou d'intérêt collectif. Une construction ou une installation « d'intérêt collectif » peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective. Il peut s'agir d'équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ou d'équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif).

Espaces communs paysagés : Pour le calcul du pourcentage de superficie du terrain d'assiette aménagé espaces communs paysagers, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces dont le revêtement est perméable sur une profondeur de 3m à compter de sa surface (qui ne comporte que le passage éventuel de réseaux et qui reçoit ou peut recevoir des plantations).
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement perméables ou semi-perméables....

Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévations.

Habitations légères de loisirs : sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Limite séparative : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

Limite de voie ou d'emprise publique : La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

Maintenance : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

Mutualisation (stationnement) : La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter la création ou l'extension de nouveaux stationnements par une mise en commun des places exigées en fonction des tranches horaires liées aux différents usages concernés.

Prolongement de l'activité agricole :

Constituent le prolongement de l'activité agricole, les constructions nécessaires à l'activité agricole qui disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation. Le juge administratif s'attache à vérifier que l'activité est bien un simple prolongement de l'activité de production, en se fondant parfois sur la part des revenus relevant des bénéfices agricoles. Précisons que les dispositions des articles L. 311-1 et L. 722-1 du code rural ont uniquement pour but de définir les activités relevant du régime de protection sociale agricole et ne lient pas le juge statuant en matière d'urbanisme.

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Terrain naturel : terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Unité foncière : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ELEMENT BÂTI

- **Le bourg**





- **Bellefois**

- **Petit Yversay**



- **Furigny** : manoir parcelle n°37

ENSEMBLE BÂTI (PROPRIETE) et DOLMEN

>Les Monuments Historiques

- **Furigny**



- **Bellefois**



>Autres ensembles bâtis

- **Bellefois**





Le Manoir et son pigeonnier
(n°36 Rue de Venduvre,
parcelles 22 et 23)



Propriété (n°12 Rue de Venduvre,
parcelle 10)



Ancienne Ferme
(n°26 Rue d'avant,
parcelle 16)

- **Furigny**



Propriété (n°9 Rue de l'Air Marin,
parcelle 82)

- **Le bourg**



Maison 19^{ème} siècle (n°40 Rue
Thibaudeau, parcelle 39)

- **Petit Yversay**



Anciennes Fermes,
(n°2 et 4 Impasse de la Vaux, parcelles 49 et 56)

ENSEMBLE URBAIN (VENELLE, FRONT BÂTI)

• ***Bellefois***



Front bâti (rue de Vendeuvre)



La venelle du petit couture



Chemin

• ***Le bourg***

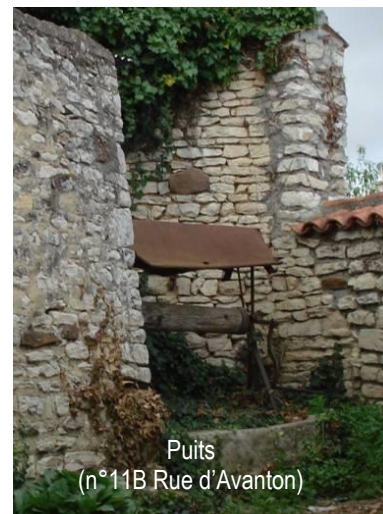
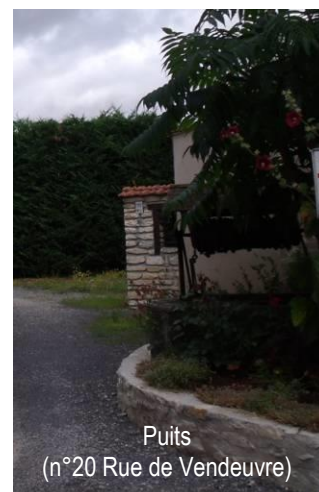


Front bâti (rue des antiquaires)



PETIT PATRIMOINE (PUITS, PORCHE, CROIX DE MISSION ...)

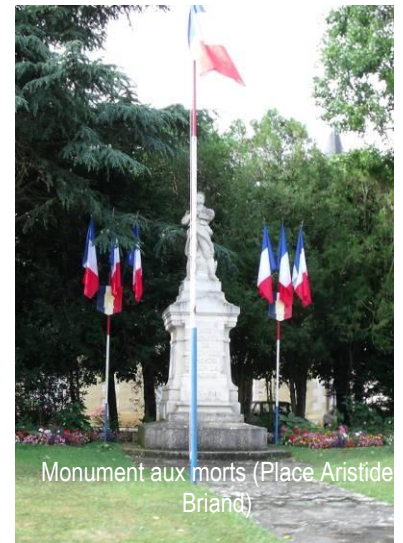
• **Bellefois**



- **Furigny**



- **Le Bourg**



- **Petit Yversay**



*
-

ELEMENT REMARQUABLE (MUR, PILLIER ...)

- ***Bellefois***



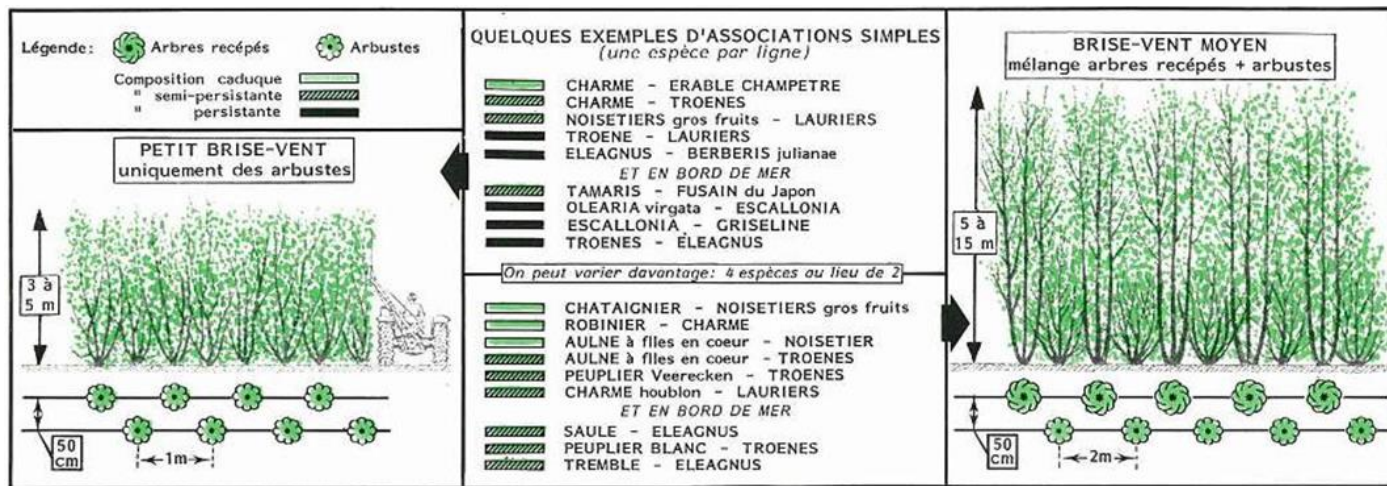
PALETTE VÉGÉTALE LOCALE

Liste de végétaux pour les haies. Des végétaux locaux ou ornementaux peuvent compléter cette liste mais les conifères et les végétaux persistants types : tuyau, cupressus, lauriers palmes ... sont proscrits

ARBRES DE HAUT JET	Arbres recépés	Arbustes recépés	ARBRES DE HAUT JET	Arbres recépés	Arbustes recépés
BONS SOLS NEUTRES, PROFONDS, FRAIS, BIEN DRAINÉS			SOLS CALCAIRES ET ARGILLO-CALCAIRES		
MERISIER ERABLE SYCOMORE CHENE PEDONCULE	+ Tilleul + Erable champêtre + Charme	+ <i>Charme</i> + <i>Cornouiller</i> + <i>Troènes</i>	NOYER ERABLE SYCOMORE MERISIER	+ Robinier + Erable champêtre + Charme	+ <i>Noisetiers</i> + <i>Cerisier Ste Lucie</i> + <i>Troènes</i>
SOLS ACIDES MAIS NE SOUFFRANT PAS D'EXCES D'EAU EN HIVER			SOLS LOURDS DE VALLEE, TRES HUMIDE EN HIVER		
CHENE ROUGE CHATAIGNER MERISIER	+ Châtaignier + Bouleau + Robinier	+ <i>Prunier</i> + <i>Noisetiers</i> + <i>Troènes</i>	PEUPLIER AULNE GLUTINEUX FRENE	+ Aulne glutineux + Frêne + Saule blanc	+ <i>Noisetiers</i> + <i>Saule Marsault</i> + <i>Cornouiller Sanguin</i>

ARBRES A MENER EN HAUT JET	ARBRES INTERCALAIRES RECEPES	ARBUSTE POUR GARNISSAGE
Aulne à feuilles en cœur Aulne glutineux Châtaignier Chêne pédonculé Chêne rouge	Erable plane Erable sycomore Frêne commun Hêtre	Merisier Noyer (sur calcaire) Peuplier de culture Tilleul à petites feuilles Tilleul à grandes feuilles
Aulne Bouleau Cerisier tardif Charme Châtaignier	Erable champêtre Frêne Hêtre Robinier faux acacia Saules	Charme commun Cornouiller Erable champêtre Noisetiers
		Prunier myrobolan Sureau noir Troène Viorne obier

Exemple de réalisation de haies



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

		Emprise	Bénéficiaire
		Largeur	
		Superficie	
1	Bassin d'orage Chemin des Champs Grais	S = 4971 m ²	Commune
3	Équipements sportifs, scolaires, culturels et de loisirs	S = 16 084 m ²	Commune
4	Voie de liaison	S = 8512 m ²	Commune
9	Aménagement de voirie Rue de Poitiers	S = 100 m ²	Commune
10	Aménagement « Voie intra-muros » De la rue D. Ouvrard au Bd Gambetta	S = 7 100 m ²	Commune
11	Aménagement de carrefour Débouché « voie intra-muros » / rue D. Ouvrard	S = 500 m ²	Commune
12	Aménagement de carrefour Rue M. Champignoux / rue D. Ouvrard	S = 60 m ²	Commune
14	Accès parking	L = 25 m I = 10 m	Commune
17	Elargissement de la voirie	S = 135 m ²	Commune
20	Extension du cimetière	S = 12 600 m ²	Commune
21	Réaménagement de voirie Rue de Béтин Nord	L = 300 m I = 12 m	Commune
22	Voie de contournement Nord	S = 6130 m ²	Commune
23	Aménagement de carrefour Rue de la Bascule / Rue Richaumoine	S = 390 m ²	Commune
26	Élargissement de la voie communale n°13	L = 250 m I = 10 m	Commune
34	Extension de l'école publique	S = 3950 m ²	Commune
36	Extension de la station d'épuration	S = 9 200 m ²	Commune
39	Création d'équipements publics en centre-ville	S = 658 m ²	Commune

41	Aménagement de sécurité autour du château de Furigny	S = 420 m ²	Commune
42	Aménagement du carrefour des rues Voltaire, de Poitiers et Boulevard Gambetta.	S = 615 m ²	Commune
43	Aménagement d'une voie d'accès à la zone du Petit Yversay et création de stationnements	S = 1325 m ²	Commune
44	Aménagement d'un accès mixte véhicules, piétons et vélos	S = 495 m ²	Commune
45	Aire d'accueil des gens du voyage	S = 14 300 m ²	Commune
46	Aménagement du carrefour	S = 904 m ²	Commune
47	Création d'un cheminement piéton (lotissement du Petit Yversay)	L = 45 m l = 5 m	Commune
48	Extension du carrefour	S = 250 m ²	Commune
49	Extension du Centre Technique Municipal	S = 2400 m ²	Commune
50	Mise en place d'une placette de retournement Impasse de la Vaux	S = 95 m ²	Commune
51	Extension des écoles	S = 1800 m ²	Commune
52	Extension du parking de la piscine	S = 720 m ²	Commune