

COMMUNE D'ECHIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU
4.1. REGLEMENT

Modification simplifiée n°10 du 10/02/2020



Dossier d'approbation du Plan
Local d'Urbanisme

Commune d'**ECHIRE**
1 place de l'Eglise
79410 ECHIRE

Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

N RIFFAUD - LANDESCAPE - paysage, innovation et communication
11 rue de Souché - 79000 Niort

OREADE-BRECHE - environnement et développement
4 rue de la Gendarmerie - 17220 La Jarrie

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-50-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21, R.111.25 à R.111-50-1.

Sont rappelés ci-après à titre d'information les articles de la sous-section 1 du règlement national d'urbanisme concernant la localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux qui demeurent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2, salubrité ou sécurité publique,
- R.111-4, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques,
- R.111-15, protection de l'environnement,
- R.111-21, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

2. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les articles L.111-7 à L.111-11 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe au présent dossier,
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur,
- les règles spécifiques des lotissements dans les conditions définies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme,
- les prescriptions en matière d'archéologie, notamment les prescriptions suivantes :
 - toute découverte archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet,
 - la destruction, la dégradation ou la détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques est passible des peines prévues par l'article 322-3-1 du Code Pénal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines (**U**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont les zones UA, UAi, UAr, UB, UBc, UBi, UBr, UC, UCi, UE.

Les zones à urbaniser (**AU**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1AUh, 1AUc, 1AUy, 2AUh.

Les zones agricoles (**A**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones A, Ai, Ae, Aei, ALi et Ap.

Les zones naturelles (**N**) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont les zones N, Ni, Nc, Nci, Ne, Nei, NL, NLi et Ngv.

Sont également repérés sur les documents graphiques, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ; les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et les terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 - BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée en zones agricoles et naturelles, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique rendant le terrain inconstructible.

ARTICLE 6 - ZONES HUMIDES

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Des secteurs sont identifiés sur le plan de zonage en tant que zones humides, conformément à l'inventaire mené par le SAGE de la Sèvre Niortaise. Elles sont préservées conformément aux orientations fondamentales et dispositions du chapitre 8 du SDAGE Loire Bretagne (Préserver les zones humides et la biodiversité) et à la réglementation du SAGE de la Sèvre Niortaise.

Les aménagements en zone humide devront prévoir des mesures de compensation en cas de détérioration ou de destruction de la fonctionnalité écologique du site. La compensation devra s'effectuer sur une surface égale ou supérieure à la zone détruite. Le drainage est interdit en zone humide

ARTICLE 7 - AIRES DE STATIONNEMENT

Article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 (participation pour non réalisation d'aires de stationnement).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

ARTICLE 8 - APPLICATION DE LA REGLE

CALCUL DES RETRAITS ET DES HAUTEURS : TOUTE ZONE HORS ZONE 1AUy

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

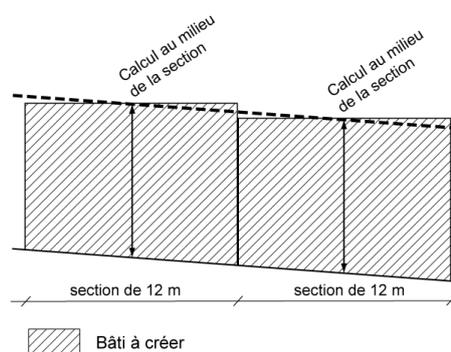
La lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs ou la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toitures peu importants).

La lettre H représente la hauteur du bâtiment à construire, prise à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas pris en compte.

Article 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles (Figure ci-contre).



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les centres anciens du bourg et des principaux villages, affectés essentiellement à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément. La densité urbaine est relativement forte et les constructions sont édifiées en ordre continu. Les formes urbaines traditionnelles seront conservées, tout en permettant la réhabilitation des bâtiments et l'amélioration des logements.

Cette mixité de formes, de fonctions, la volonté de préserver dans les parties anciennes une morphologie traditionnelle a conduit à l'élaboration de règles permettant de s'adapter le plus possible à l'existant pour en conserver le caractère.

Un secteur UA_i est défini pour la zone soumise à risque d'inondation.

Un secteur UA_r est défini à Androlet pour prendre en compte la présence d'anciennes carrières remblayées pouvant occasionner une instabilité des sols.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

UA.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- .les constructions destinées à l'industrie, sauf extension des activités existantes ;
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels et logistiques ;
- .les terrains destinés au camping, au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- .le stationnement des caravanes isolées ;
- .les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, des réseaux publics ou d'intérêt collectifs ;
- .les dépôts de véhicules hors d'usage à l'air libre ;
- .les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux.

En outre en secteur UA_i, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .En zone d'aléa fort, où la hauteur d'eau est supérieure ou égale à 1 mètre :
 - .les constructions de nouveaux bâtiments, à l'exception :
 - des constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (station de pompage, défense incendie, ...)
 - des stations de relevage des eaux usées ;
 - .les changements d'affectation de constructions existantes conduisant à la création de nouveaux logements, à l'exception :
 - des opérations préservant le bâti patrimonial, sous les conditions définies à l'article 2 ;
 - .les abris de jardins de plus de 10 m².
- .En zone d'aléa faible à moyen, où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre :
 - .la création ou l'extension augmentant la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent (établissements de soins, santé, enseignement, accueils de personnes âgées) ;
 - .la création et l'extension des constructions concourant à la sécurité civile, à la défense ou à la protection de l'ordre public (centre de secours, gendarmerie, police, ...).

Sur la totalité de la zone inondable :

- .les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt, à l'exception des remblais strictement nécessaires sous l'emprise des nouvelles constructions, et de ceux nécessaires à la défense incendie ;
- .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- .le stockage des produits polluants ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau ;
- .le stockage de matériaux susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

UA.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les constructions à usage de commerce ou d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne avérée pour le voisinage ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- .l'extension des installations classées existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante.

En outre en secteur UA_i, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En zone d'aléa fort, où la hauteur d'eau est supérieure ou égale à 1 mètre :

- .la réhabilitation ou l'extension des constructions est autorisée si elle contribue à la mise en sûreté des personnes, notamment par la création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables. L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 30 m² pour l'habitation et ses annexes, et à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants pour les autres occupations et utilisations du sol. Les aménagements internes et les réfections de façade et toiture restent admis ;
- .les opérations préservant le bâti patrimonial sont autorisées :
 - sans extension du bâti existant ;
 - s'il existe une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
 - pour des constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant ;
- .la possibilité de reconstruction en cas de sinistre est autorisée si le bâtiment est détruit par un sinistre autre que l'inondation et sous les conditions suivantes :
 - reconstruction dans la limite des emprises au sol initiales ;
 - création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
- .les abris de jardins autorisés jusqu'à 10 m², seront ancrés au sol.

En zone d'aléa faible à moyen, où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre :

- .les nouvelles constructions doivent avoir un niveau bas de rez-de-chaussée au-dessus des hauteurs d'eau ;
- .les extensions de constructions existantes doivent avoir un niveau bas de rez-de-chaussée au-dessus des hauteurs d'eau et comprendre une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
- .les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés sous la hauteur d'eau de référence seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ;
- .les sous-sols sont interdits ;
- .les abris de jardins seront ancrés au sol ;
- .les stations de relevage des eaux usées sont autorisées.

Sont par ailleurs recommandés sur la totalité de la zone inondable :

- .la création de vides sanitaires ;
- .les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de construction situées sous les hauteurs d'eau de la zone inondable.

En secteur UAr, les constructions devront prendre en compte les risques liés à l'instabilité des sols.

Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément bâti du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles, à l'exception des abris de jardins de moins de 10 m², limités à un par unité foncière.

UA.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs de déchets ménagers à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

UA.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le branchement au réseau collectif est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

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.

Desserte électrique et téléphonique

Le long des voies, l'enfouissement ou le scellement sur les façades des réseaux électriques, téléphoniques et de câblage, sera réalisé en concertation avec les organismes publics concernés.

Dans les opérations d'aménagement et sur les terrains, les réseaux électriques et téléphoniques seront enfouis.

UA.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent s'implanter (Fig. A) :

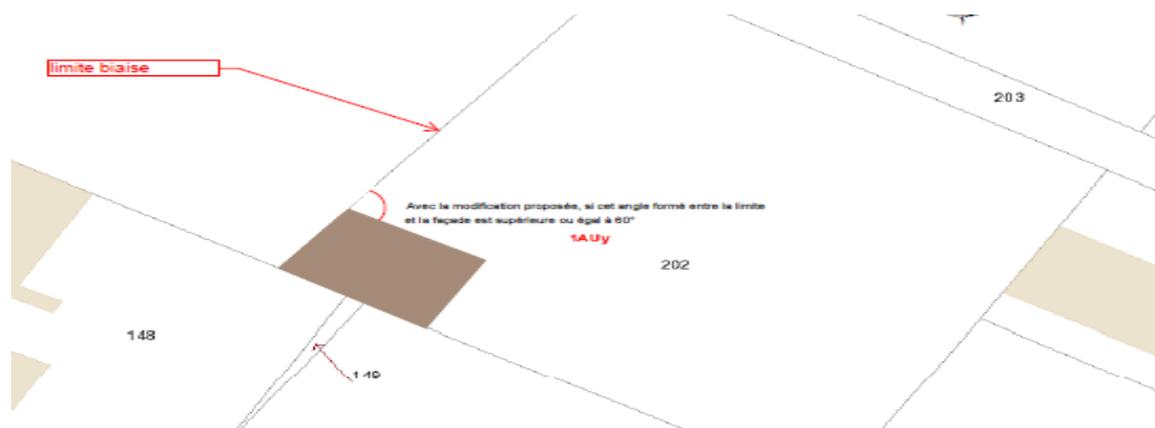
.soit en respectant les marges de recul des constructions implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.

Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public.

.soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver).

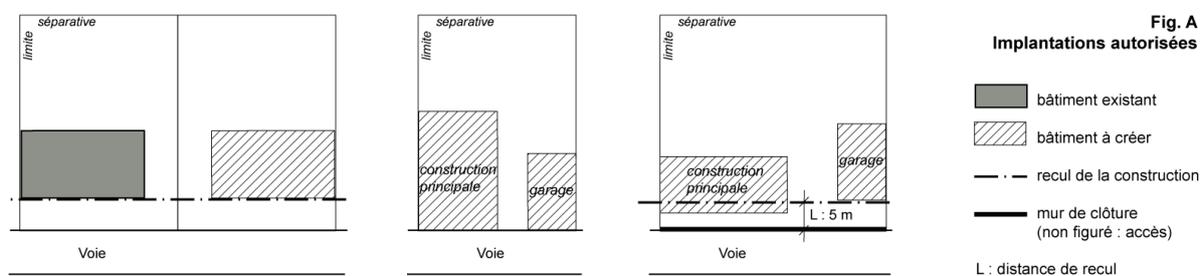
.soit avec un retrait de 5 mètres maximum, sous condition de réalisation d'un mur de clôture d'une hauteur de 1 mètre à 1,8 mètre, ou d'une hauteur supérieure pour harmonisation avec un mur de clôture adjacent.

L'implantation de toutes constructions sur limite parcellaire bise pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °



Les constructions de garages liés à une habitation peuvent s’implanter (Fig. A) :

- .soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s’y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver). La situation des ouvertures pour l’accès aux garages pourra être imposée dans ce cas, afin de garantir la sécurité ;
- .soit avec un retrait de 5 mètres minimum.



Les dispositions de cet article s’appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

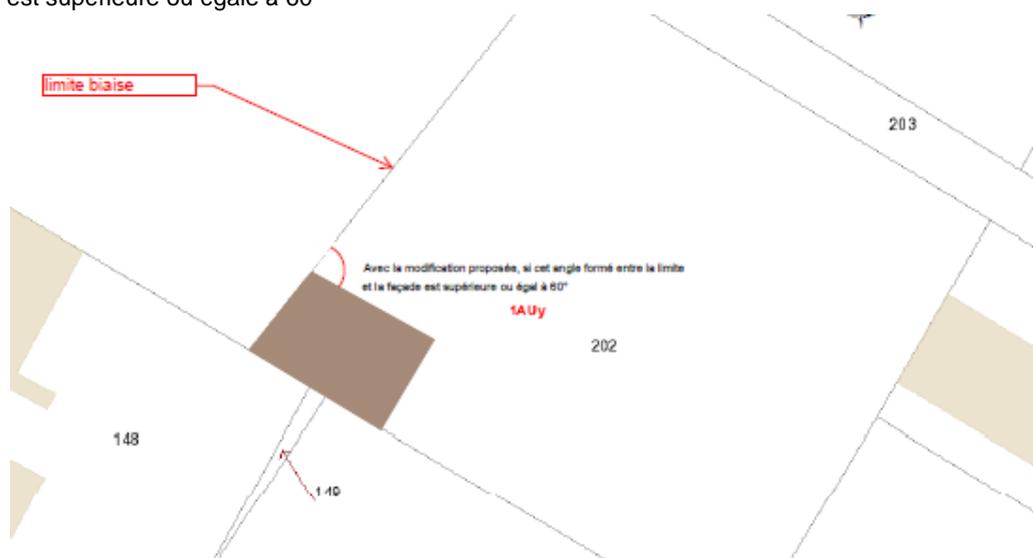
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d’intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s’implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites (Fig. B).

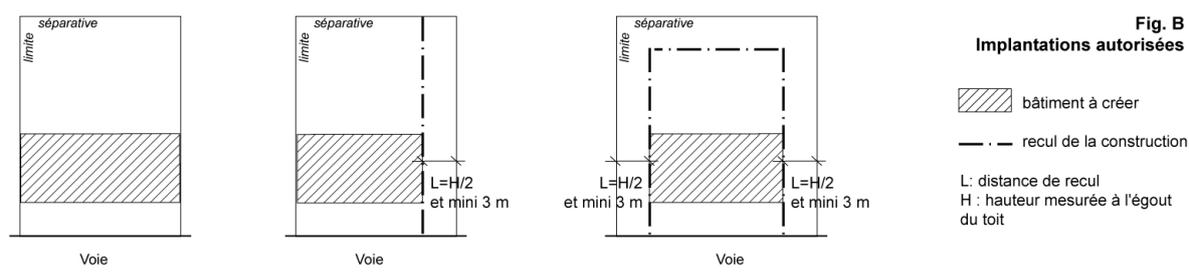
Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d’isolation par l’extérieur, d’une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d’opposabilité du PLU, dès lors que cela n’entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public

Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °



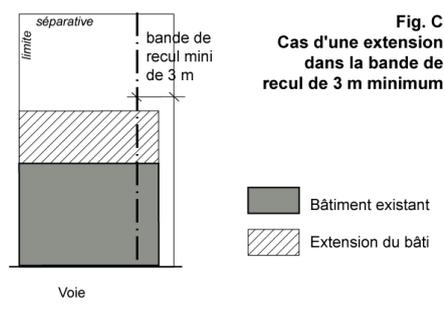
Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. B).

Les implantations sont libres pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtage.



L'extension d'une construction existante peut être édifiée de manière à respecter l'alignement actuel (Fig. C).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



UA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

UA.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UA.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
- aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- pour les abris de jardins autorisés dans les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, qui ne peuvent pas excéder 3 mètres du sol naturel au faîtage.

UA.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La réalisation de construction, 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 nouvelle avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures plates seront autorisées.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes, les teintes mélangées sont conseillées ou des matériaux d'aspect analogues.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier, Zinc) est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Les couvertures en ardoise sont autorisées pour les besoins en réhabilitation et extension des bâtiments préalablement recouverts par ce matériau à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect de la pente de toiture du bâtiment existant. Dans le cas d'une réfection de toiture le mode constructif identique à l'origine sera autorisé.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au-dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. D).

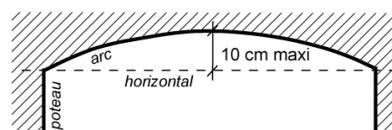


Fig. D
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

L'aspect des bardages utilisés privilégiera une finition minérale (pas de PVC).

Abris de jardins autorisés dans les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme

Les abris de jardins des terrains cultivés à protéger seront en bois teinté de couleur sombre (brun, vert sombre).

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,8 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée par un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage de couleur sombre ou une palissade ou une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

UA.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Construction à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux ou de services

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage artisanal

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux ;
- 10 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m², il sera créé deux places par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2 000 m², il sera créé cinq places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'hôtel, restaurant, jeux, ...

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de surface de plancher de restaurant, de salle de jeux.

Construction à usage d'établissement de soins, ...

Il sera créé deux places de stationnement pour 10 lits d'hospice, maison de repos, centre de cure, résidence de personnes âgées, ...

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage d'équipements de loisirs, sportifs, salle des fêtes et de spectacle

Le nombre de places nécessaire au besoin créé par l'équipement tiendra compte des possibilités de mutualisation des stationnements (privés ou publics) existants à proximité de son lieu d'implantation.

Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- pour les établissements du premier degré : une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré : deux places de stationnement par classe.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Toute construction

Les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...) et elles comporteront des emplacements pour le stationnement des vélos.

UA.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

UA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre l'extension à dominante ancienne du bourg et de villages. Elle correspond à des zones à la densité assez variable, cependant dominées par un bâti traditionnel. On y trouve également dans la zone du bourg, un nombre important de commerces et de services dont il faut assurer la pérennité en ne bloquant pas leur évolution.

Cette mixité de formes, de fonctions, la volonté de préserver dans les parties anciennes une morphologie traditionnelle a conduit à l'élaboration de règles permettant de s'adapter le plus possible à l'existant pour en conserver le caractère.

Un secteur UBc est défini pour le projet du nouveau quartier de l'îlot de la Couture.

Un secteur UBi est défini pour la zone soumise à risque d'inondation.

Un secteur UBr est défini à Androlet pour prendre en compte la présence d'anciennes carrières remblayées pouvant occasionner une instabilité des sols.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

UB.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- .les constructions destinées à l'industrie ;
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels et logistiques ;
- .les installations classées soumises à autorisation ;
- .les terrains destinés au camping, au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- .le stationnement des caravanes isolées ;
- .les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, des réseaux publics ou d'intérêt collectifs ;
- .les dépôts de véhicules hors d'usage à l'air libre ;
- .les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux.

En outre en secteur UBi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .En zone d'aléa fort, où la hauteur d'eau est supérieure ou égale à 1 mètre :
 - .les constructions de nouveaux bâtiments, à l'exception :
 - des constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (station de pompage, défense incendie, ...)
 - des stations de relevage des eaux usées ;
 - des aires de services de camping-cars publiques ;
 - .les changements d'affectation de constructions existantes conduisant à la création de nouveaux logements, à l'exception :
 - des opérations préservant le bâti patrimonial, sous les conditions définies à l'article 2 ;
 - .les abris de jardins de plus de 10 m².

En zone d'aléa faible à moyen, où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre :

- .la création ou l'extension augmentant la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent (établissements de soins, santé, enseignement, accueils de personnes âgées) ;
- .la création et l'extension des constructions concourant à la sécurité civile, à la défense ou à la protection de l'ordre public (centre de secours, gendarmerie, police, ...).

Sur la totalité de la zone inondable :

- .les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt, à l'exception des remblais strictement nécessaires sous l'emprise des nouvelles constructions, et de ceux nécessaires à la défense incendie ;
- .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- .le stockage des produits polluants ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau ;
- .le stockage de matériaux susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

UB.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

.les constructions à usage de commerce ou d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne avérée pour le voisinage ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

.l'extension des installations classées existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante.

En outre en secteur UBi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En zone d'aléa fort, où la hauteur d'eau est supérieure ou égale à 1 mètre :

.la réhabilitation ou l'extension des constructions est autorisée si elle contribue à la mise en sûreté des personnes, notamment par la création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables. L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 30 m² pour l'habitation et ses annexes, et à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants pour les autres occupations et utilisations du sol. Les aménagements internes et les réfections de façade et toiture restent admis ;

.les opérations préservant le bâti patrimonial sont autorisées :

- sans extension du bâti existant ;
- s'il existe une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
- pour des constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant ;

.la possibilité de reconstruction en cas de sinistre est autorisée si le bâtiment est détruit par un sinistre autre que l'inondation et sous les conditions suivantes :

- reconstruction dans la limite des emprises au sol initiales ;
- création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;

.les abris de jardins autorisés jusqu'à 10 m², seront ancrés au sol.

En zone d'aléa faible à moyen, où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre :

.les nouvelles constructions doivent avoir un niveau bas de rez-de-chaussée au-dessus des hauteurs d'eau ;

- .les extensions de constructions existantes doivent avoir un niveau bas de rez-de-chaussée au-dessus des hauteurs d'eau et comprendre une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
- .les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés sous la hauteur d'eau de référence seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ;
- .les sous-sols sont interdits ;
- .les abris de jardins seront ancrés au sol ;
- .les stations de relevage des eaux usées et les aires de services de camping-cars publiques sont autorisées.

Sont par ailleurs recommandés sur la totalité de la zone inondable :

- .la création de vides sanitaires ;
- .les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de construction situées sous les hauteurs d'eau de la zone inondable.

En secteur UBr, les constructions devront prendre en compte les risques liés à l'instabilité des sols.

Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément bâti du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir. Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles, à l'exception des abris de jardins de moins de 10 m², limités à un par unité foncière.

UB.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs de déchets ménagers à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

UB.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le branchement au réseau collectif est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

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.

Desserte électrique et téléphonique

Le long des voies, l'enfouissement ou le scellement sur les façades des réseaux électriques, téléphoniques et de câblage, sera réalisé en concertation avec les organismes publics concernés.

Dans les opérations d'aménagement et sur les terrains, les réseaux électriques et téléphoniques seront enfouis.

UB.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UB.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UB et en secteurs UB_i et UB_r

Les constructions principales peuvent s'implanter (Fig. E) :

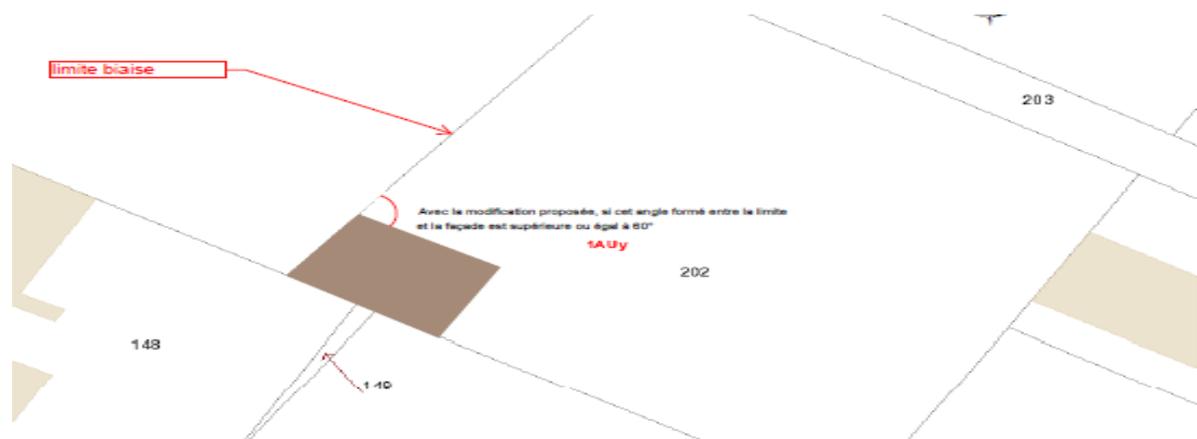
.soit en respectant les marges de recul des constructions implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes ;

Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public

.soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver) ;

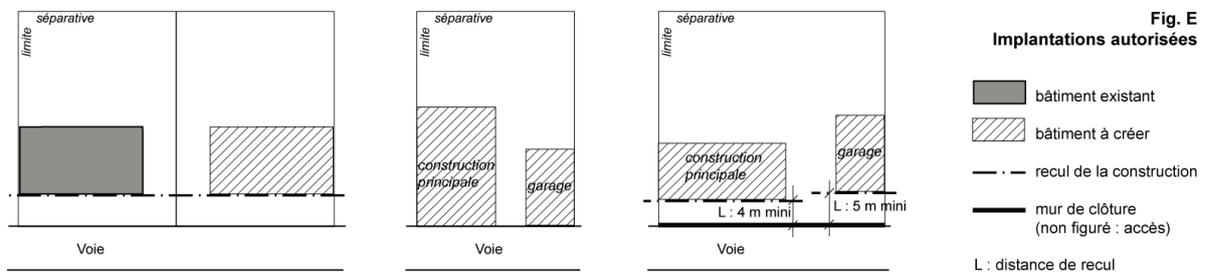
.soit avec un retrait de 4 mètres minimum, sous condition de réalisation d'un mur de clôture d'une hauteur de 1 mètre à 1,8 mètre.

L'implantation de toutes constructions sur limite parcellaire biaise pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °



Les constructions de garages liés à une habitation peuvent s'implanter (Fig. E) :

- .soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver). La situation des ouvertures pour l'accès aux garages pourra être imposée dans ce cas, afin de garantir la sécurité ;
- .soit avec un retrait de 5 mètres minimum.



Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

En secteur UBc

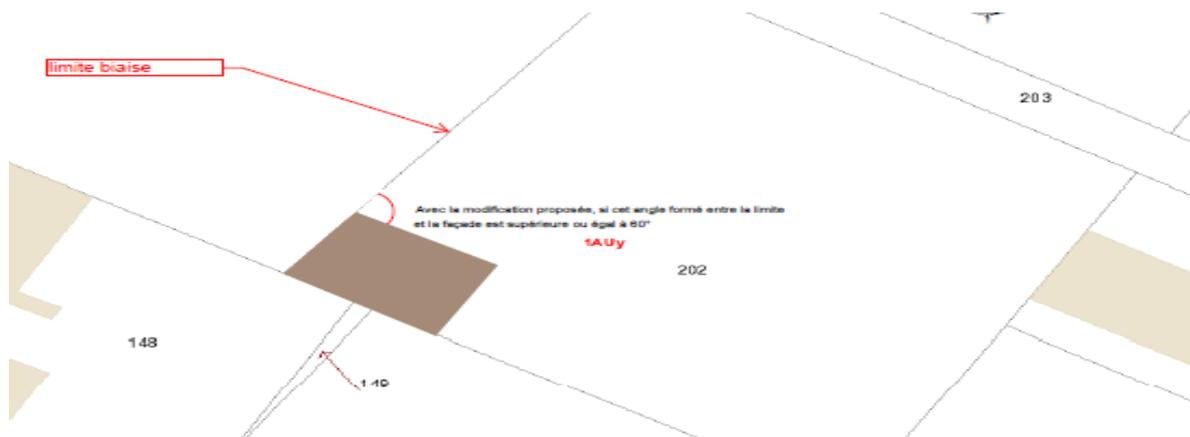
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, dans le respect du parti d'aménagement du nouveau quartier de l'îlot de la Couture. Ces dispositions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

UB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites (Fig. F).

Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public

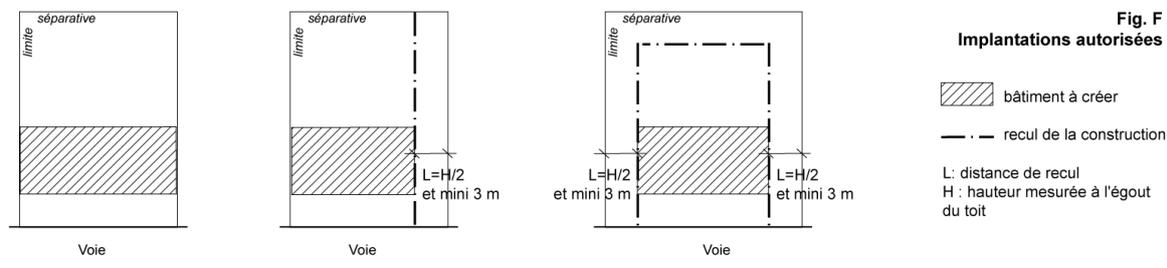
Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60°



Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. F).

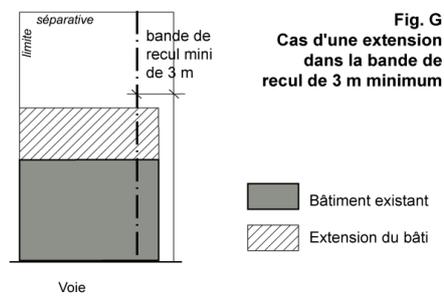
Les implantations sont libres pour :

- Les logements sociaux, uniquement en secteur UBc
- les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtage, et pour les abris de jardins des terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme.



L'extension d'une construction existante peut être édifiée de manière à respecter l'alignement actuel (Fig. G).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



UB.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

UB.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UB.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

En secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation P et Q, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
- aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- pour les abris de jardins autorisés dans les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, qui ne peuvent pas excéder 3 mètres du sol naturel au faîtage.

UB.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La réalisation de construction, 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.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures plates seront autorisées.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes, les teintes mélangées sont conseillées ou des matériaux d'aspect analogue.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier, Zinc) est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Les couvertures en ardoise sont autorisées pour les besoins en réhabilitation et extension des bâtiments préalablement recouverts par ce matériau à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect de la pente de toiture du bâtiment existant. Dans le cas d'une réfection de toiture le mode constructif identique à l'origine sera autorisé.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. H).

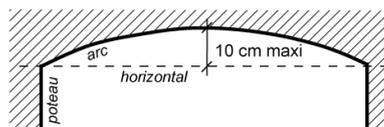


Fig. H
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

L'aspect des bardages utilisés privilégiera une finition minérale (pas de PVC).

Abris de jardins autorisés dans les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme

Les abris de jardins des terrains cultivés à protéger seront en bois teinté de couleur sombre (brun, vert sombre).

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,8 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée par un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage, de claustras, de grilles ou de lisses.

En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage de couleur sombre ou une palissade ou une haie végétale éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

En outre, en secteur UBc :

- Les clôtures végétales sont également autorisées le long des voies, éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre. Les clôtures végétales seront côté espace public.

UB.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des normes, il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux ou de services

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage artisanal

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux ;
- 10 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m², il sera créé deux places par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2 000 m², il sera créé cinq places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'hôtel, restaurant, jeux, ...

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de surface de plancher de restaurant, de salle de jeux.

Construction à usage d'établissement de soins, ...

Il sera créé deux places de stationnement pour 10 lits d'hospice, maison de repos, centre de cure, résidence de personnes âgées, ...

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics

Construction à usage d'équipements de loisirs, sportifs, salle des fêtes et de spectacle

Le nombre de places nécessaire au besoin crée par l'équipement tiendra compte des possibilités de mutualisation des stationnements (privés ou publics) existants à proximité de son lieu d'implantation.

Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- pour les établissements du premier degré : une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré : deux places de stationnement par classe.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics

Toute construction

Les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...) et elles comporteront des emplacements pour le stationnement des vélos.

UB.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations de plus d'un ha, 10 % de la surface de l'opération sera traitée en espaces verts.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Des terrains cultivés sont à protéger au titre de l'article L.123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme.

UB.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

UB.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UB.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel, correspondant à l'extension récente du bourg et de certains villages. Elle présente une densité moyenne.

Les constructions sont en général implantées en retrait par rapport à la voie publique. Cette zone pourra accueillir des constructions nouvelles en respectant les caractères liés à cette forme d'habitat.

Un secteur UCi est défini pour la zone soumise à risque d'inondation.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

UC.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- .les constructions destinées à l'industrie ;
- .les constructions destinées aux entrepôts industriels et logistiques ;
- .les installations classées soumises à autorisation ;
- .les terrains destinés au camping, au stationnement de caravanes, aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- .le stationnement des caravanes isolées ;
- .les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, des réseaux publics ou d'intérêt collectifs ;
- .les dépôts de véhicules hors d'usage à l'air libre ;
- .les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux.

En outre en secteur UCi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.En zone d'aléa fort, où la hauteur d'eau est supérieure ou égale à 1 mètre :

- .les constructions de nouveaux bâtiments, à l'exception :
 - des constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (station de pompage, défense incendie, ...)
 - des stations de relevage des eaux usées ;
- .les changements d'affectation de constructions existantes conduisant à la création de nouveaux logements, à l'exception :
 - .des opérations préservant le bâti patrimonial, sous les conditions définies à l'article 2 ;
- .les abris de jardins de plus de 10 m².

.En zone d'aléa faible à moyen, où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre :

- .la création ou l'extension augmentant la capacité d'accueil des constructions dites sensibles au regard de la population qu'elles accueillent (établissements de soins, santé, enseignement, accueils de personnes âgées) ;
- .la création et l'extension des constructions concourant à la sécurité civile, à la défense ou à la protection de l'ordre public (centre de secours, gendarmerie, police, ...).

Sur la totalité de la zone inondable :

- .les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt, à l'exception des remblais strictement nécessaires sous l'emprise des nouvelles constructions, et de ceux nécessaires à la défense incendie ;

- .l'édification de clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
- .le stockage des produits polluants ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau ;
- .le stockage de matériaux susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

UC.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les constructions à usage de commerce ou d'artisanat et les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
 - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne avérée pour le voisinage ;
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- .l'extension des installations classées existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante.

En outre en secteur UCi, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En zone d'aléa fort, où la hauteur d'eau est supérieure ou égale à 1 mètre :

- .la réhabilitation ou l'extension des constructions est autorisée si elle contribue à la mise en sûreté des personnes, notamment par la création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables. L'emprise au sol des extensions autorisées est limitée à 30 m² pour l'habitation et ses annexes, et à 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants pour les autres occupations et utilisations du sol. Les aménagements internes et les réfections de façade et toiture restent admis ;
- .les opérations préservant le bâti patrimonial sont autorisées :
 - sans extension du bâti existant ;
 - s'il existe une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
 - pour des constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant ;
- .la possibilité de reconstruction en cas de sinistre est autorisée si le bâtiment est détruit par un sinistre autre que l'inondation et sous les conditions suivantes :
 - reconstruction dans la limite des emprises au sol initiales ;
 - création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
- .les abris de jardins autorisés jusqu'à 10 m², seront ancrés au sol.

En zone d'aléa faible à moyen, où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre :

- .les nouvelles constructions doivent avoir un niveau bas de rez-de-chaussée au-dessus des hauteurs d'eau ;
- .les extensions de constructions existantes doivent avoir un niveau bas de rez-de-chaussée au-dessus des hauteurs d'eau et comprendre une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
- .les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés sous la hauteur d'eau de référence seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ;
- .les sous-sols sont interdits ;
- .les abris de jardins seront ancrés au sol ;
- .les stations de relevage des eaux usées sont autorisées.

Sont par ailleurs recommandés sur la totalité de la zone inondable :

- .la création de vides sanitaires ;
- .les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de construction situées sous les hauteurs d'eau de la zone inondable.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

UC.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs de déchets ménagers à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

UC.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le branchement au réseau collectif est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

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.

Desserte électrique et téléphonique

Le long des voies, l'enfouissement ou le scellement sur les façades des réseaux électriques, téléphoniques et de câblage, sera réalisé en concertation avec les organismes publics concernés.

Dans les opérations d'aménagement et sur les terrains, les réseaux électriques et téléphoniques seront enfouis.

UC.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UC.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent s'implanter (Fig. I) :

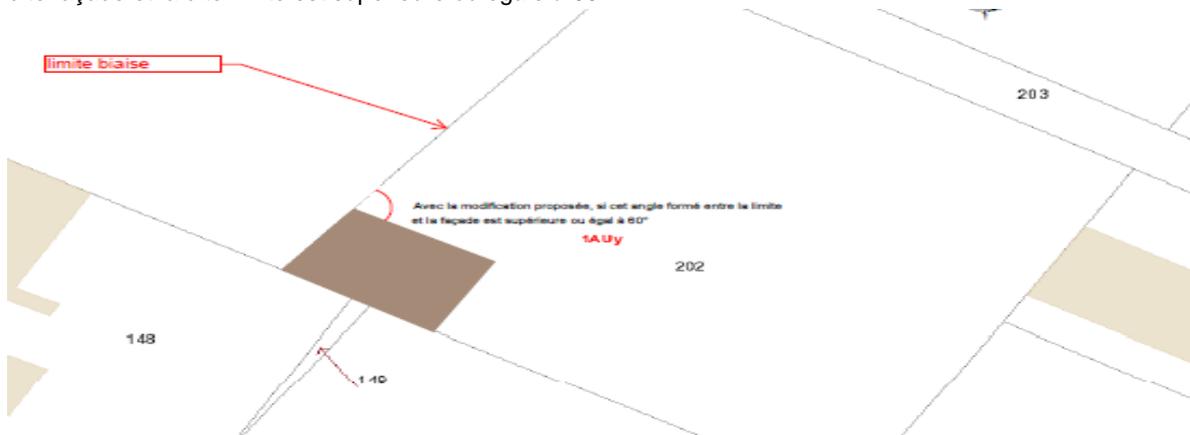
.soit en respectant les marges de recul des constructions implantées sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes.

Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public

.soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver) ;

.soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

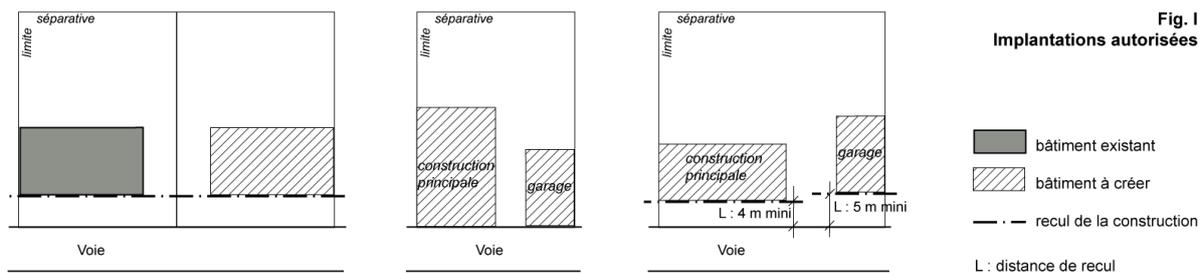
L'implantation de toutes constructions sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °



Les constructions de garages liés à une habitation peuvent s'implanter (Fig. I) :

.soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver). La situation des ouvertures pour l'accès aux garages pourra être imposée dans ce cas, afin de garantir la sécurité ;

.soit avec un retrait de 5 mètres minimum.



Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

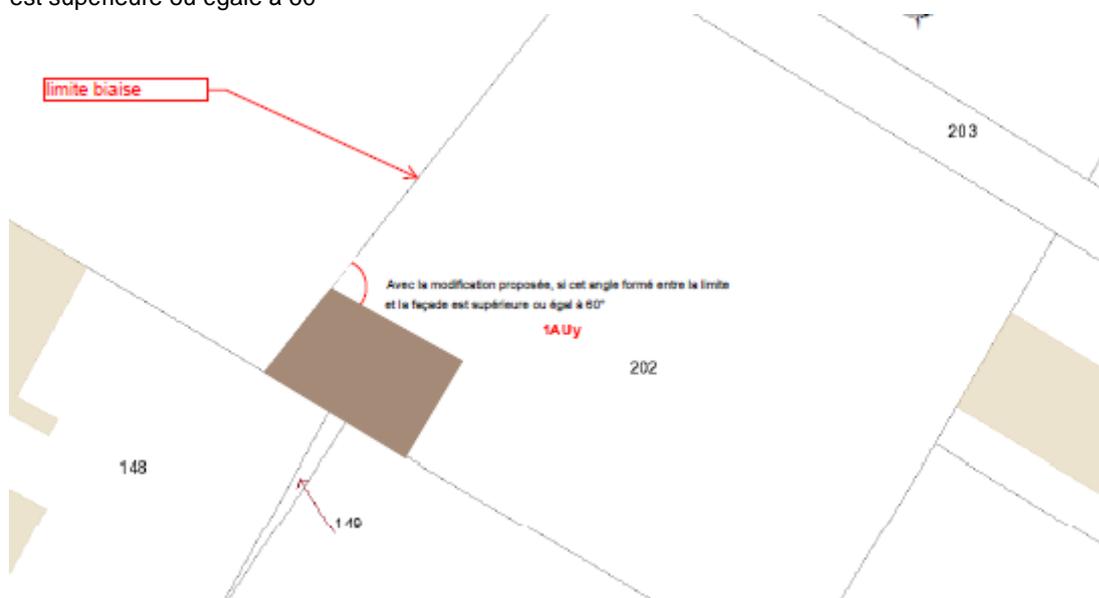
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

UC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites (Fig. J).

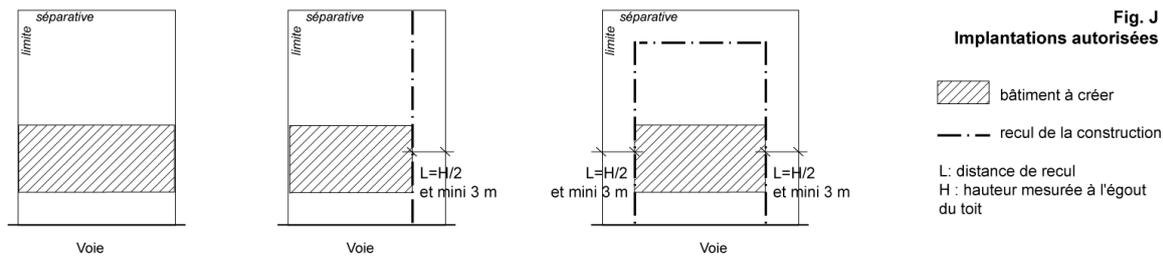
Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public

Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60°



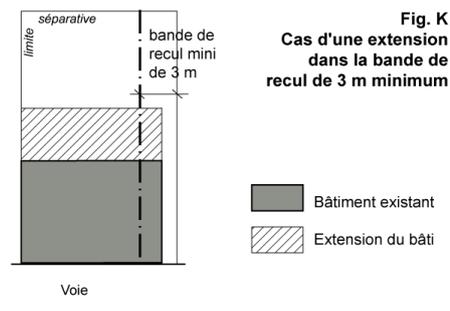
Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. J).

Les implantations sont libres pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtage.



L'extension d'une construction existante peut être édifiée de manière à respecter l'alignement actuel (Fig. K).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



UC.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

UC.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 54 % de la superficie du terrain. Toutefois pour les projets de constructions de logements sociaux, l'emprise au sol maximum autorisée est de 55% de la superficie du terrain.

UC.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres au sommet du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
- aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

UC.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La réalisation de construction, 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.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures plates seront autorisées.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes, les teintes mélangées sont conseillées ou des matériaux d'aspect analogue.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier, Zinc) est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Les couvertures en ardoise sont autorisées pour les besoins en réhabilitation et extension des bâtiments préalablement recouverts par ce matériau à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect de la pente de toiture du bâtiment existant.

Dans le cas d'une réfection de toiture le mode constructif identique à l'origine sera autorisé.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au-dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. L).

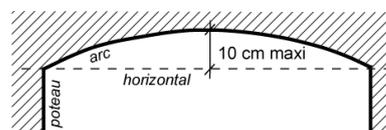


Fig. L
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

L'aspect des bardages utilisés privilégiera une finition minérale (pas de PVC).

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,8 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée par un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage, de claustras, de grilles ou de lisses. Les clôtures végétales sont également autorisées le long des voies, éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre. Les clôtures végétales seront côté espace public.

En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage de couleur sombre ou une palissade ou une haie végétale éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

UC.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des normes, il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux ou de services

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage artisanal

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux ;
- 10 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m², il sera créé deux places par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2 000 m², il sera créé cinq places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'hôtel, restaurant, jeux, ...

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de surface de plancher de restaurant, de salle de jeux.

Construction à usage d'établissement de soins, ...

Il sera créé deux places de stationnement pour 10 lits d'hospice, maison de repos, centre de cure, résidence de personnes âgées, ...

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage d'équipements de loisirs, sportifs, salle des fêtes et de spectacle

Le nombre de places nécessaire au besoin crée par l'équipement tiendra compte des possibilités de mutualisation des stationnements (privés ou publics) existants à proximité de son lieu d'implantation.

Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- pour les établissements du premier degré : une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré : deux places de stationnement par classe.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Toute construction

Les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...) et elles comporteront des emplacements pour le stationnement des vélos.

UC.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations de plus d'un ha, 10 % de la surface de l'opération sera traitée en espaces verts.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

UC.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

UC.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

UC.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE recouvre la zone d'activité de la Gare, destinée à des établissements à caractère industriel, artisanal ou de bureaux, et la coopérative agricole située route de Saint-Maxire.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

UE.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article UE.2.

UE.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .la réhabilitation de l'habitat existant ;
- .la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à usage d'activité ;
- .les services publics.

UE.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UE.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le branchement au réseau collectif est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires d'origine artisanale, industrielle ou commerciale, peut être soumise à un prétraitement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

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.

Desserte électrique et téléphonique

Le long des voies, l'enfouissement ou le scellement sur les façades des réseaux électriques, téléphoniques et de câblage, sera réalisé en concertation avec les organismes publics concernés.

UE.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UE.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

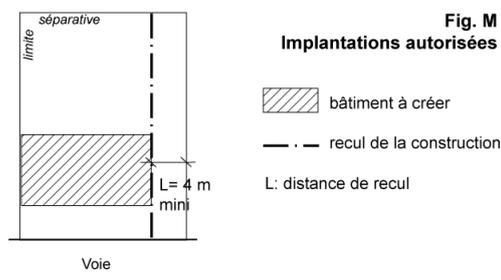
Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres minimum.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

UE.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit à une distance L au moins égale à 4 mètres (Fig. M).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



UE.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur une même parcelle ne sont pas contiguës, elles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 4 mètres.

UE.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

UE.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UE.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être autorisées, en particulier si elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou correspondent à une innovation architecturale

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Quand le mode de construction, les formes ou l'usage du bâtiment nécessitent l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leurs qualités de longévité et d'aspect seront suffisantes pour assurer la bonne tenue des façades et des couvertures.

Parements extérieurs

L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

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

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne sera pas inférieure à 2 mètres.

Les clôtures seront réalisées en grillage plastifié rigide, à maillage rectangulaire.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

UE.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Construction à usage de bureaux ou de services

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Construction à usage artisanal, industriel ou d'entrepôt

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher réalisés.

Toute construction

Les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...) et elles comporteront des emplacements pour le stationnement des vélos.

UE.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Au moins 10 % de la surface des opérations sera traitée en espaces verts, hors stationnement.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

UE.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation future. Elle est actuellement insuffisamment équipée et son équipement sera pris en charge par les futurs opérateurs. En attendant, elle doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait l'aménagement futur de la zone.

Elle est affectée essentiellement à l'habitation. Les constructions destinées aux activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ainsi que les équipements publics, sont autorisés.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

1AUh.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les constructions et installations de toute nature à l'exception :

- de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUh.2 ;
- des services publics ou d'intérêt collectif.
- des affouillements et exhaussements de sols, uniquement lorsqu'ils concernent les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

1AUh.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

.les occupations et utilisations du sol doivent obligatoirement faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 3000 m², sauf opération terminale de zone ou zone d'une surface inférieure à 3000 m² au plan de zonage. Lorsque la surface de zone est inférieure à 3000 m² au plan de zonage, elle sera aménagée dans le cadre d'une seule opération couvrant la totalité des terrains

.les opérations d'aménagement d'ensemble seront destinées en totalité à l'habitat ou à dominante d'habitat, et elles respecteront les conditions d'urbanisation définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

.les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat, d'une surface de plancher maximum de 500 m², à condition :

- qu'elles accompagnent une opération à dominante d'habitat ;
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne avérée pour le voisinage.

.les aires de jeux et de sports ouvertes au public, non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation dominante de la zone.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

1AUh.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Pour les voies en impasse, il est exigé une aire de présentation des conteneurs de déchets ménagers à l'intersection entre l'impasse et la voie d'accès.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie communale.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer en opération d'aménagement.

1AUh.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement - Eaux pluviales

Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

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.

Desserte électrique et téléphonique

Le long des voies, l'enfouissement ou le scellement sur les façades des réseaux électriques, téléphoniques et de câblage, sera réalisé en concertation avec les organismes publics concernés.

Dans les opérations d'aménagement et sur les terrains, les réseaux électriques et téléphoniques seront enfouis.

1AUh.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

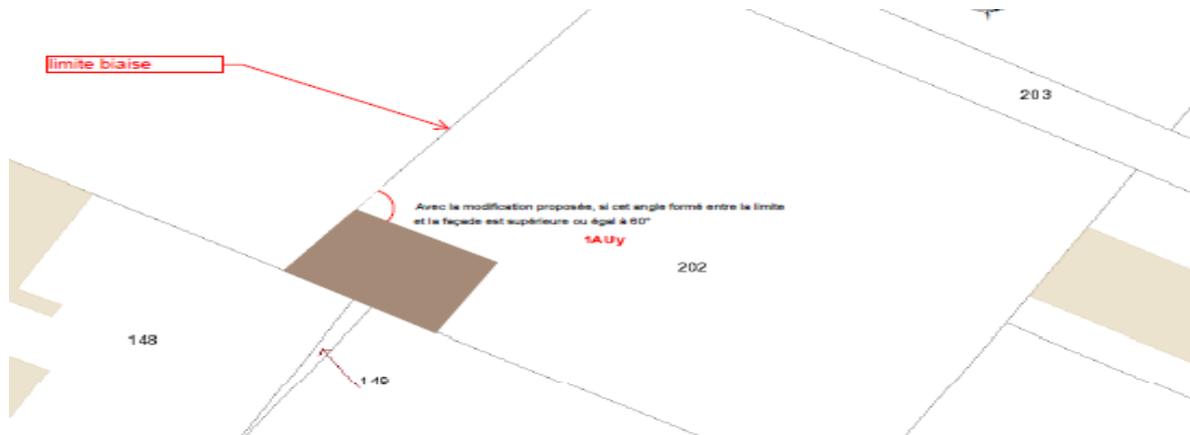
1AUh.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales peuvent s'implanter (Fig. N) :

- .soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver) ;
- .soit avec un retrait de 4 mètres minimum.

Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public.

L'implantation de toutes constructions sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °



Les constructions de garages liés à une habitation peuvent s'implanter (Fig. N) :

- .soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver). La situation des ouvertures pour l'accès aux garages pourra être imposée dans ce cas, afin de garantir la sécurité ;
- .soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées.

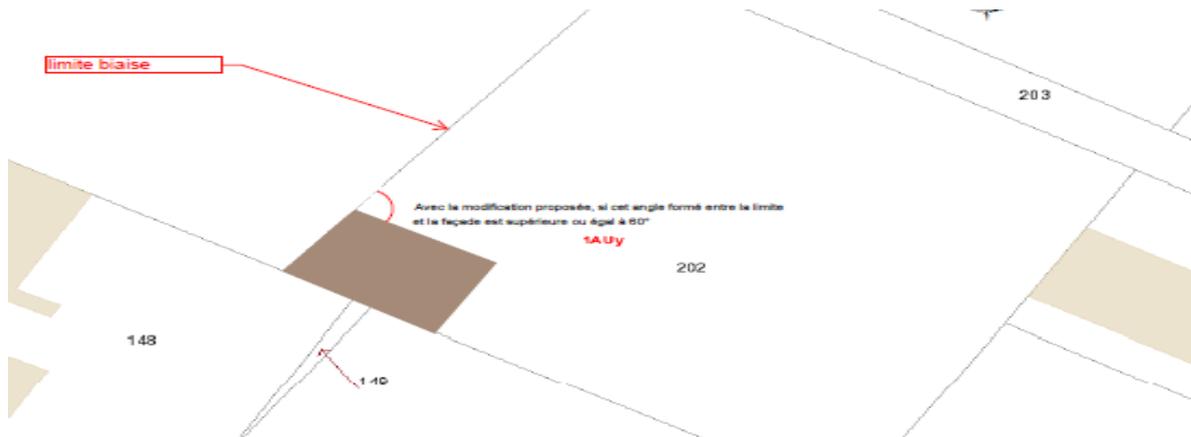
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

1AUh.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites (Fig. O).

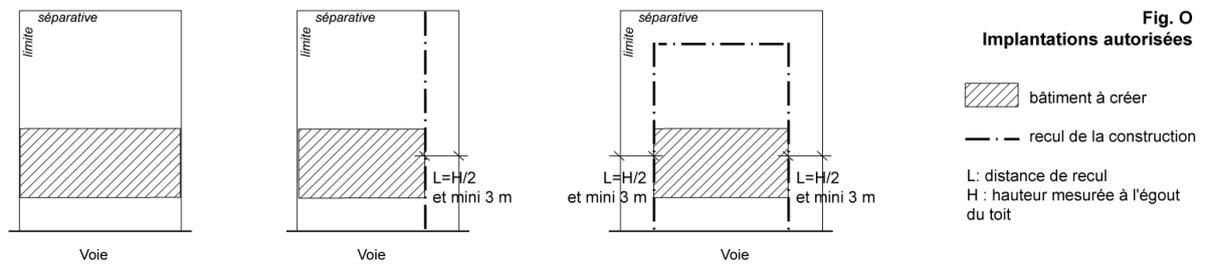
Toutefois, sont autorisées, en deçà de cette limite, les dispositifs d'isolation par l'extérieur, d'une épaisseur de 30 cm maximum sur une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, dès lors que cela n'entraîne pas de débord de la façade sur le domaine public

Une implantation sur limite parcellaire biaisée pourra être admise si l'angle formé entre la dite façade et la dite limite est supérieure ou égale à 60 °



Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. O).

Les implantations sont libres pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtage.



Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1AUh.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AUh.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 45 % de la superficie du terrain, toutefois pour les projets de constructions de logements sociaux, l'emprise au sol maximum autorisée est de 55% de la superficie du terrain.

1AUh.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres au sommet du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1AUh.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La réalisation de construction, 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 nouvelle avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives de propriété.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures plates seront autorisées.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes, les teintes mélangées sont conseillées ou des matériaux d'aspect analogue.

L'emploi de matériaux tels que bardeaux d'asphalte, tôle (sauf bac acier, Zinc) est proscrit pour les toitures, y compris sur les bâtiments annexes à l'habitation principale.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au-dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. P).

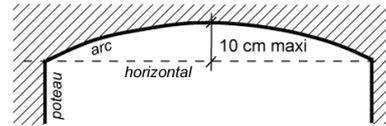


Fig. P
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

L'aspect des bardages utilisés privilégiera une finition minérale (pas de PVC).

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,8 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée par un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage, de claustras, de grilles ou de lisses. Les clôtures végétales sont également autorisées le long des voies, éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre. Les clôtures végétales seront côté espace public.

En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage de couleur sombre ou une palissade ou une haie végétale éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

1AUh.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des normes, il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage d'habitation

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Construction à usage de bureaux ou de services

Il est exigé une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage artisanal

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services, bureaux ;
- 10 % de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale inférieure à 200 m², il sera créé deux places par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements d'une surface de plancher commerciale comprise entre 200 m² et 2 000 m², il sera créé cinq places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'hôtel, restaurant, jeux, ...

Il sera créé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel, 10 m² de surface de plancher de restaurant, de salle de jeux, ...

Construction à usage d'établissement de soins, ...

Il sera créé deux places de stationnement pour 10 lits d'hospice, maison de repos, centre de cure, résidence de personnes âgées, ...

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Construction à usage d'équipements de loisirs, sportifs, salle des fêtes et de spectacle

Le nombre de places nécessaire au besoin crée par l'équipement tiendra compte des possibilités de mutualisation des stationnements (privés ou publics) existants à proximité de son lieu d'implantation

De construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- pour les établissements du premier degré : une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré : deux places de stationnement par classe ;

Il est précisé que les places de stationnement exigées peuvent être mutualisées sur un ou plusieurs espaces dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour les besoins d'équipements publics.

Toute construction

Les aires de stationnement collectif seront traitées en matériaux perméables (revêtements poreux, dispositifs alvéolaires, ...) et elles comporteront des emplacements pour le stationnement des vélos.

1AUh.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations de plus d'un ha, 10 % de la surface de l'opération sera traitée en espaces verts.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

1AUh.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

1AUh.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

1AUh.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les travaux de construction et d'aménagement devront prendre en compte les besoins en câblage futur des réseaux numériques.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 1AUc est destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et pour le commerce de détail de grande surface.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

1AUc.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- .les constructions et installations de toute nature à l'exception :
 - de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUc.2 ;
 - des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
 - des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

1AUc.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- .les constructions et installations destinées au commerce de détail de grande surface complémentaire du commerce de proximité du centre-bourg, à vocation dominante alimentaire, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- .les services annexes liés à l'automobile, associés à l'opération d'aménagement d'ensemble.

1AUc.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les continuités pour les piétons et les cycles non motorisés sont à assurer.

1AUc.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur l'unité foncière (hors voiries de l'échangeur). Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Desserte électrique et téléphonique

Le long des voies, l'enfouissement ou le scellement sur les façades des réseaux électriques, téléphoniques et de câblage, sera réalisé en concertation avec les organismes publics concernés.

1AUc.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

1AUc.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la D743

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 50 mètres de l'axe de la D743, sauf en secteur de plateau pour lequel le retrait est imposé conformément à la définition de la zone non constructible au règlement graphique.

Pour l'application de la règle, il est précisé que sont interdites toutes signalétiques (publicité, enseigne et pré-enseigne) dans la bande de retrait de 50 mètres par rapport à l'axe de la D743 et dans la zone non constructible de plateau.

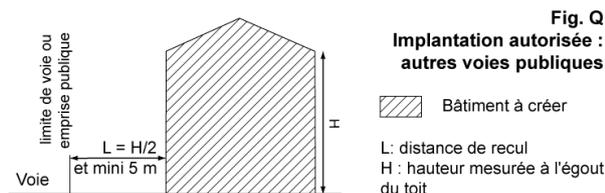
Néanmoins sont autorisés :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales dans la bande de retrait de 50 mètres, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve d'un aménagement paysager permettant son intégration dans le site ;
- la réalisation d'un échangeur routier en zone non constructible de plateau.

Par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées avec un retrait à une distance L au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres par rapport à la limite avec les autres voies publiques (Fig. Q).

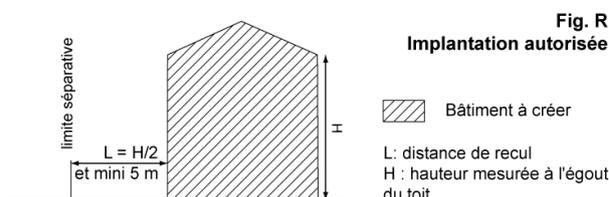
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.



1AUC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives, à une distance L au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (Fig. R).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



1AUC.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

1AUC.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

1AUC.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas pour les réseaux publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

1AUC.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Le choix et l'implantation de la construction et du stationnement devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Les toitures plates seront autorisées.

L'implantation des enseignes devra être contenue à l'intérieur du volume de la construction, sans dépassement de la façade, et être intégrée aux formes architecturales.

Une seule enseigne est autorisée sur l'ensemble des façades visibles depuis la D743. Elle sera limitée à une emprise totale de 20 m².

Les publicités visibles depuis la D743 sont interdites.

Un seul espace sera dédié à l'affichage publicitaire. Il sera associé à du mobilier urbain ou à un volume bâti.

Il est interdit de fixer une bâche ou un bandeau signalétique sur les clôtures.

Parements extérieurs

L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

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

Les façades et la toiture visibles depuis la D743 et la D107 devront être intégrées dans le paysage. Leurs matériaux seront de teinte neutre.

Clôtures

Les clôtures seront intégrées dans le paysage. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Plantations

Les plantations devront comporter au moins 65 % d'essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

1AUC.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement de l'activité pour le personnel, les livraisons et la clientèle, seront gérés à l'intérieur de la parcelle.

Le stationnement sera fractionné en plusieurs unités de stationnement, de façon à être intégré aux traitements paysagers et à respecter au maximum la topographie existante.

Les aires de stationnement seront équipées d'un système de décantation, pour élimination des pollutions avant rejet des eaux de ruissellement en direction des exutoires.

Des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos et des autres deux roues.

1AUc.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics seront végétalisées.

Les espaces libres de construction et non affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces paysagés.

Les aires de stationnement seront plantées d'au moins un arbre pour 4 places, à intervalle régulier sur la surface de stationnement ou en bosquet permettant d'optimiser l'intégration paysagère.

Un rideau de végétation sera réalisé pour optimiser l'intégration des aires de stationnement et de livraison. Les zones de dépôt seront masquées par des clôtures végétales denses.

Les plantations devront comporter au moins 65 % d'essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

1AUc.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

1AUc.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

1AUc.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 1AUy est à caractère naturel, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme, à vocation principale d'activités sur le périmètre de la ZAC Luc et Carreaux.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

1AUy.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, sont interdits :

1. les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
2. les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
3. les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;
4. Toute construction à usage d'habitation
5. le stationnement de caravanes isolées
6. le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
7. l'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme ;
8. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières;
9. Les locaux ou constructions à usage de services aux particuliers qui n'ont pas de vocation de services aux usagers de la zone ou qui ne sont pas en lien avec la vocation de la zone.

1AUy.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, les occupations et utilisations répondant aux conditions suivantes :

1. les constructions à usage artisanal ;
2. les constructions à usage industriel ;
3. les constructions à usage d'entrepôts ;
4. les constructions à usage de services aux entreprises ;
5. les constructions à usage d'équipement collectif à destination des entreprises;
6. les constructions à usage de commerce lorsqu'elles sont destinées à du commerce de gros, ou les constructions à usage de commerce de détail ou de service lorsqu'elles sont complémentaires à une activité de production ou de transformation
7. 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 ;
8. les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige ;
9. Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AUy.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Les constructions doivent être desservies par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage, adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris transports en commun, piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès devront respecter les principes portés au schéma d'aménagement des différents secteurs.

Les zones doivent être irriguées par des voiries et des cheminements piétons dissociés à la charge des aménagés.

1AUy.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

4.2 Assainissement - Eaux Usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUy. Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire. L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction. Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée au moins 5cm au-dessus de la tête de bordure du sol fini de l'accotement.

Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

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 dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare est imposé. Dans tous les cas, une note de présentation technique sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. Un prétraitement approprié peut être imposé.

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.

4.4 Défense incendie

La défense incendie de toute construction et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

La protection incendie sera assurée par la création des bornes nécessaires.

Selon le type d'activités exercées dans chaque parcelle, les services incendies pourront exiger à l'instruction du permis de construire une installation complémentaire interne, à la charge du pétitionnaire

4.5 Eclairage

Sans objet

4.6 Autres réseaux

Sans objet

1AUy.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

1AUy.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement, à condition que la hauteur de la construction considérée n'excède pas 6 mètres ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres ;
- en cas de construction d'une hauteur supérieure à 6 mètres, le recul minimum doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au droit de la limite considérée.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus, sous réserve que ces constructions et installations soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

1AUy.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

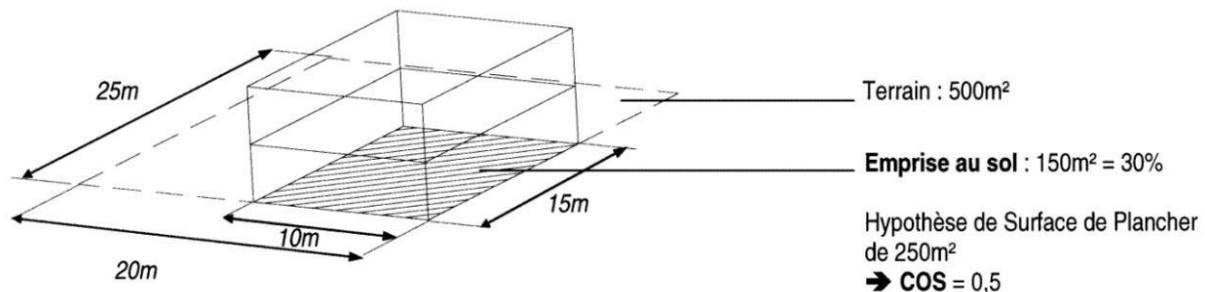
- soit en limite séparative, à condition que la ou les parties de la construction en limite séparative n'excèdent pas 6 m de hauteur à l'égout du toit ;
- en cas de construction d'une hauteur supérieure à 6 mètres à l'égout du toit, et en cas de retrait, le recul doit être au minimum de 3 m.

1AUy.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

1AUy.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume à la surface de la parcelle.



Dans le secteur 1AUy l'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics.

1AUy.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- Pour toutes les constructions, la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 15 mètres ;
- Disposition particulière : **Au nord de la voie de liaison principale** la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 11 mètres ;
- Disposition particulière : **Au sud de la voie de liaison principale** il pourra être admis que la hauteur maximale des constructions atteigne un maximum de 25 mètres à la condition que la surélévation soit limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment considéré, ou à 30% de l'emprise au sol construite sur le terrain considéré.

La hauteur maximale des constructions publiques ou d'intérêt collectif n'est pas définie.

1AUy.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du rez-de-chaussée doit être le plus près possible du terrain naturel.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Quand le mode de construction, les formes ou l'usage des bâtiments nécessitent l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leur qualité de longévité et d'aspect seront suffisants pour assurer la bonne tenue des façades et des couvertures.

11.2 Parements

L'emploi de tôles, de plaques métalliques non laquées et autres matériaux non teintés dans la masse est interdit.

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

11.3 Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,60 et 2,5 mètres. Cette disposition ne porte pas sur des dispositifs constructifs tels qu'un prolongement de façade.

Les clôtures seront réalisées en grillage à maille rectangulaire.

1AUy.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules, des deux-roues et des personnes à mobilité réduite, doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou en cas d'impossibilité dans un rayon de 300 mètres maximum de ladite unité.

ACTIVITES DE SERVICE OU DE BUREAUX

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de Surface de Plancher réalisés, avec un minimum d'une place par local affecté à l'usage de bureaux ou de services.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL

1 place de stationnement par tranche entière de 100 m² de Surface de Plancher réalisés

INDUSTRIEL, D'ENTREPOT OU COMMERCE DE GROS

Il est exigé une place de stationnement par tranche entière de 200 m² de Surface de Plancher réalisés.

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, RESTAURANT

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place par 10m² de salle de restaurant

Dans tous les cas, une aire de stationnement vélo couverte sera aménagée

1AUy.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Au moins 10% de la surface des terrains sera traitée en espace paysager (hors stationnement).

Les espaces libres de toute construction et non affectés au stationnement, à la circulation ou au stockage, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins 50% de leur surface.

La visibilité depuis l'espace public des zones de dépôt sera masquée ou atténuée par une clôture végétale dense, par un mouvement de sol (hauteur limitée à 1 mètre), ou par un élément construit en harmonie avec le bâtiment principal du terrain considéré.

Les bassins d'infiltration et les bâches incendie seront plantés sur leurs abords.

1AUy.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme comme étant le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il n'est pas fixé de COS.

1AUy.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

1AUy.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 2AUh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUh est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension urbaine à une échéance non déterminée, à vocation dominante d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

2AUh.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

.les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2AUh.2.

2AUh.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

.les réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

2AUh.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

2AUh.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

2AUh.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

2AUh.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent être, soit implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, soit implantés en recul.

2AUh.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les réseaux publics ou d'intérêt collectif peuvent être, soit implantés en limite séparative, soit implantés en recul.

2AUh.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

2AUh.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AUh.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

2AUh.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AUh.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

2AUh.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

2AUh.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

2AUh.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

2AU.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone couvrant les secteurs du territoire communal affectés aux exploitations agricoles. La valeur agricole des terres justifie d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Un secteur Ai est défini pour la zone agricole soumise à risque d'inondation.

Un secteur Ae est défini, dans lequel des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir. Un sous-secteur Aei est défini pour la partie de secteur soumise à risque d'inondation.

Un secteur ALi est défini pour l'implantation du centre équestre en terrain soumis à risque d'inondation.

Un secteur Ap est défini pour des terrains à préserver de la construction, correspondant à des espaces tampons avec le bourg et la zone d'activité Luc et Carreaux. En périphérie du bourg, il recouvre le projet de périmètre de protection de captage de la Couture.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En zone A et en secteurs Ai, Ae, Aei et ALi

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A.2.

En secteur Ap

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

A.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En zone A

- .les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- .les habitations strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et leurs extensions, implantées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation, ainsi que les extensions des habitations existantes à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, si elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles, par la disposition des bâtiments et leur proximité. En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après ou conjointement à celle des bâtiments d'exploitation ;
- .les réhabilitations nécessaires aux activités agritouristiques (aménagement de gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes, ...), directement liées à une exploitation agricole permanente, à proximité du siège et accessoires à cette exploitation. Ces activités doivent constituer un complément de rémunération et non représenter l'activité principale ;

Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'extension des constructions à usage d'habitation une seule fois à la date d'autorisation du PLU, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines.

La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale.

.les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux exploitations agricoles ;
.les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ae

.la réhabilitation des constructions existantes.

Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'extension des constructions à usage d'habitation une seule fois à la date d'autorisation du PLU, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines.

La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale.

.les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

En secteurs Ai et ALi, peuvent uniquement être admis :

.les constructions nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation dans la limite de 10 m² d'emprise au sol ;

.les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, stations de relevage, ...).

En outre, en secteur ALi, peuvent être admis :

.les constructions techniques nécessaires à l'activité du centre équestre, non compris les écuries.

En secteur Aei, peuvent uniquement être admis :

.la réhabilitation des constructions existantes et leur extension limitée (30 m² pour l'habitation et 20 % de l'emprise au sol des bâtiments à usage autre que l'habitation) ;

.les changements d'affectation avec possibilité de création de nouveaux logements ou de structure d'hébergement, d'hôtel ou de restaurant, à condition que le bâtiment possède une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par la crue de référence centennale (plancher et/ou étage hors d'eau pour la crue centennale) ;

.la possibilité de reconstruction en cas de sinistre autre que l'inondation et sous les conditions suivantes :
- reconstruction dans la limite des emprises au sol initiales ;

- création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
- .les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, stations de relevage, ...) ;
- .les abris de jardins d'emprise au sol limitée à 10 m², ancrés au sol ;
- .les aires de stationnement non imperméabilisées et sans affouillement ni exhaussement du sol.

Sont imposés sur la totalité de la zone inondable :

- .les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés sous la hauteur d'eau de référence seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ;
- .sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - l'édification de nouvelles clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - le stockage des produits polluants ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau ;
 - le stockage de matériaux susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont recommandés sur la totalité de la zone inondable :

- .la création de vides sanitaires ;
- .les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de construction situées sous les hauteurs d'eau de la zone inondable.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément bâti du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir.

A.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation seront réalisés, conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les rejets des eaux ménagères et des effluents agricoles non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

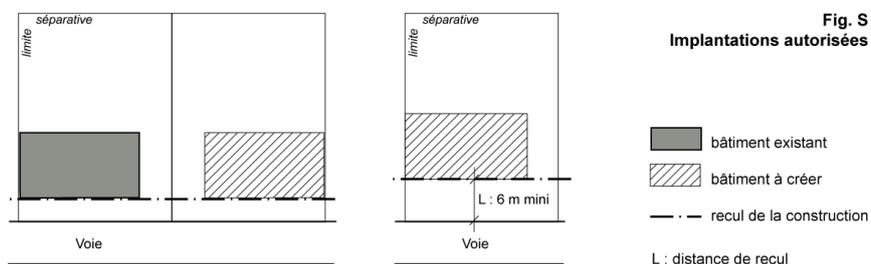
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur un terrain doivent viser à la limitation des débits évacués. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

A.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

A.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 6 mètres par rapport à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver). (Fig. S).



Toutefois, si des constructions existent sur la parcelle ou sur une parcelle adjacente, et sont implantées de façon différente de celle imposée ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de reculement par rapport aux voies semblables à celles de l'une des constructions, afin de respecter une continuité du bâti (Fig. S).

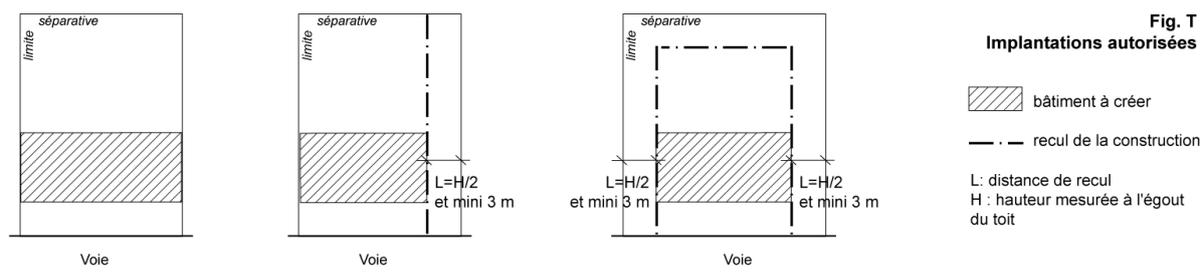
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

A.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites (Fig. T).

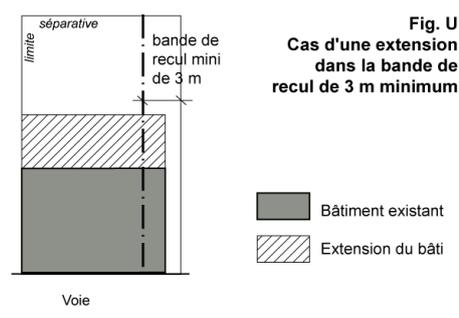
Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. T).

Les implantations sont libres pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtage.



L'extension d'une construction existante peut être édifiée de manière à respecter l'alignement actuel (Fig. U).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



A.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

A.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

A.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Habitat

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres au sommet du bâtiment. La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Autres constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 15 mètres au sommet du bâtiment

Toute construction

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
- aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être autorisées, en particulier si elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou correspondent à une innovation architecturale.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures plates seront autorisées en lien avec un objectif environnemental.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes ou des matériaux d'aspect analogue.

Les couvertures en ardoise sont autorisées pour les besoins en réhabilitation et extension des bâtiments préalablement recouverts par ce matériau à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect de la pente de toiture du bâtiment existant.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. V).

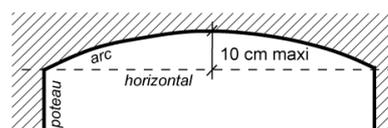


Fig. V
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Les bâtiments agricoles en tôle pré-laquée seront de teinte foncée.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,8 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant. Il peut aussi être dérogé à cette hauteur limite dans le cas où la construction est concernée par une autre réglementation lui imposant une hauteur supérieure (à justifier au moment du projet).

En bordure des voies, la clôture doit être constituée par un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage, de claustras, de grilles ou de lisses. Les clôtures végétales sont également autorisées le long des voies.

En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage de couleur sombre ou une palissade ou une haie végétale éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une autre zone agricole ou naturelle.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

A.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

A.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

En cas de réalisation d'une clôture en grillage, celui-ci sera doublé d'une haie.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée couvrant la vallée de la Sèvre et des vallons affluents dont la vallée de la Maie, les abords du château de Coudray-Salbart, qui constituent des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels qui la composent. Une zone est également définie sur les coteaux de la Couture, pour la protection du captage existant.

Un secteur Ni est défini pour la zone naturelle soumise à risque d'inondation.

Un secteur Nc est défini pour des zones où se trouvent les cabanes de pêche le long de la Sèvre. Un sous-secteur Nci est défini pour la partie de secteur soumise à risque d'inondation.

Un secteur Ne est défini, dans lequel des constructions destinées principalement à l'habitation sont présentes et à maintenir. Un sous-secteur Nei est défini pour la partie de secteur soumise à risque d'inondation.

Un secteur NL est défini pour l'implantation de petits équipements de loisirs. Un sous-secteur NLi est défini pour la partie de secteur soumise à risque d'inondation.

Un secteur Ngv est défini pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

Sont également applicables les dispositions générales présentées au titre 1 du présent règlement.

N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En zone N et en secteurs Ni, Nc, Nci, Ne, Nei, NL, NLi et Ngv

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N.2

N.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En zone N et en secteurs Nc, NL et Ngv

.les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

.les équipements nécessaires au captage d'eau potable.

.la réhabilitation des constructions existantes

En secteur Nc

.les cabanes nécessaires à l'activité de pêche, d'une emprise au sol de 10 m² maximum et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au sommet. Elles seront limitées à une par unité foncière. Les cabanes seront obligatoirement en bois. Elles s'implanteront en accord avec la topographie et les terrassements seront limités à l'emprise du bâtiment.

En secteur Ne

.la réhabilitation des constructions existantes.

Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'extension des constructions à usage d'habitation une seule fois à la date d'autorisation du PLU, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines.

La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale.

En secteur NL

.les aires de loisirs et de sports de plein-air dès lors qu'elles sont ouvertes au public, et leurs constructions techniques d'accompagnement ;

.les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux activités autorisées.

En secteur Ngv

.les équipements nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;

.le stationnement des caravanes à usage d'habitat.

En secteurs Ni et Nci, peuvent uniquement être admis :

.les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, stations de relevage, ...).

En outre, en secteur Nci, peuvent être admis :

.des constructions et installations techniques de pêche nécessitant la proximité immédiate de l'eau, ancrées au sol. Les cabanes nécessaires à l'activité de pêche seront d'une emprise au sol de 10 m² maximum et d'une hauteur inférieure à 3 mètres au sommet. Elles seront limitées à une par unité foncière. Les cabanes seront obligatoirement en bois. Elles s'implanteront en accord avec la topographie et les terrassements seront limités à l'emprise du bâtiment.

En secteur Nei, peuvent uniquement être admis :

.la réhabilitation des constructions existantes.

Les changements de destination pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'extension des constructions à usage d'habitation une seule fois à la date d'autorisation du PLU, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines.

La construction d'une annexe par construction principale, limitée à 30% de l'emprise au sol existante, et d'une emprise au sol maximum de 30m² pour les bâtiments et de 50 m² pour les piscines à la date d'approbation du PLU, et à conditions d'être située à 30 mètres maximum de la construction principale. La hauteur de l'annexe ne devra pas être supérieure à celle de la construction principale.

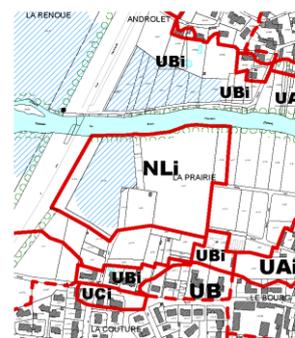
.la possibilité de reconstruction en cas de sinistre autre que l'inondation et sous les conditions suivantes :

- reconstruction dans la limite des emprises au sol initiales ;
- création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;

- .les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, stations de relevage, ...)
- .les abris de jardins d'emprise au sol limitée à 10 m², ancrés au sol ;
- .les aires de stationnement non imperméabilisées et sans affouillement ni exhaussement du sol.

En secteur NLi, peuvent uniquement être admis :

- .les aires de loisirs et de sports de plein-air ainsi que le nautisme, dès lors qu'ils sont ouverts au public, et leurs installations techniques d'accompagnement ;
- .les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, stations de relevage, ...)
- .les aires de stationnement non imperméabilisées et sans affouillement ni exhaussement du sol ;
- .pour le secteur NLi de la Prairie (extrait du plan ci-contre) : les abris de jardins familiaux en bois avec ancrage au sol limité à 10 m² ;
- .des opérations préservant le bâti patrimonial, sous les conditions suivantes :
 - sans extension du bâti existant ;
 - s'il existe une zone refuge au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables ;
 - pour des constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant ;
- .la possibilité de reconstruction en cas de sinistre autre que l'inondation et sous les conditions suivantes :
 - reconstruction dans la limite des emprises au sol initiales ;
 - création de zones refuges au-dessus des hauteurs d'eau définies par l'atlas des zones inondables.



Sont imposés sur la totalité de la zone inondable :

- .les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) situés sous la hauteur d'eau de référence seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ;
- .sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - l'édification de nouvelles clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;
 - le stockage des produits polluants ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau ;
 - le stockage de matériaux susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont recommandés sur la totalité de la zone inondable :

- .la création de vides sanitaires ;
- .les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de construction situées sous les hauteurs d'eau de la zone inondable.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément bâti du patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir.

N.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

N.4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement - Eaux usées

Des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation seront réalisés, conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les rejets des eaux ménagères et des effluents agricoles non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou les cours d'eau sont interdits.

Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements réalisés sur un terrain doivent viser à la limitation des débits évacués. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'infiltration sur place et la réalisation de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sur la parcelle sont à favoriser pour limiter les rejets vers le réseau public ou les exutoires.

N.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

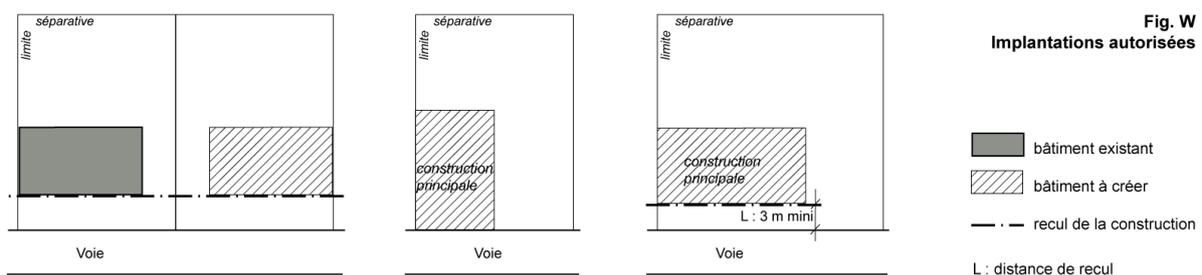
N.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone N et en secteur Ne

Les constructions principales peuvent s'implanter (Fig. W) :

- .soit à la limite séparant la propriété de la voie ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé, plantation à préserver) ;
- .soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

Toutefois, si des constructions existent sur la parcelle ou sur une parcelle adjacente, et sont implantées de façon différente de celle imposée ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de reculement par rapport aux voies semblables à celles de l'une des constructions, afin de respecter une continuité du bâti (Fig. W).



Autres secteurs

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

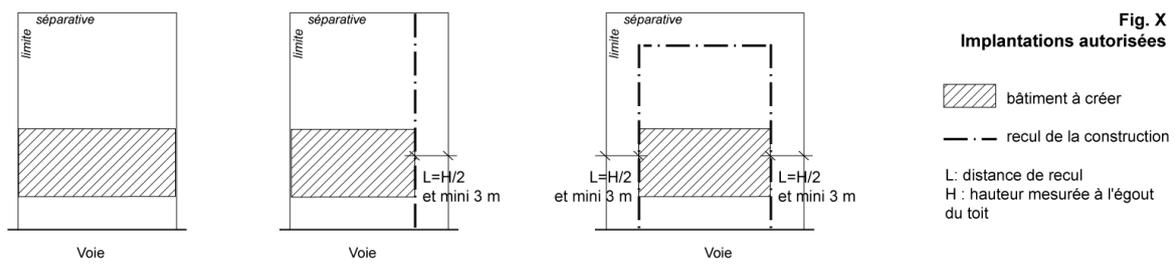
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ils ne doivent cependant pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de ces limites (Fig. X).

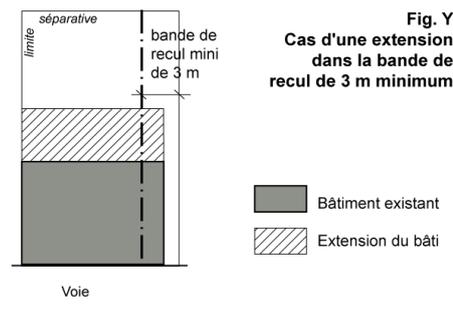
Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance L doit être au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (Fig. X).

Les implantations sont libres pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres au faîtiage.



L'extension d'une construction existante peut être édifiée de manière à respecter l'alignement actuel (Fig. Y).

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



N.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

N.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes, garages, ... ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

N.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres au sommet du bâtiment

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement ;
- aux réseaux publics ou d'intérêt collectif, ni aux équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

N.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être autorisées, en particulier si elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou correspondent à une innovation architecturale.

L'utilisation du bac acier devra se faire en harmonie avec l'environnement immédiat.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict minimum les travaux de terrassement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures en pente des constructions principales et des annexes de plus de 20 m², les toitures sont à deux pentes minimum, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 20 et 45 %.

Les toitures plates seront autorisées en lien avec un objectif environnemental.

En secteur Ne et sous-secteur Nei, les toitures de type « bac acier » sont autorisées pour les besoins en réhabilitation et/ou extension.

Les toitures avec pentes sont réalisées avec des tuiles traditionnelles rondes ou des matériaux d'aspect analogue.

Les couvertures en ardoise sont autorisées pour les besoins en réhabilitation et extension des bâtiments préalablement recouverts par ce matériau à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect de la pente de toiture du bâtiment existant.

Pour les panneaux captant l'énergie solaire, une composition avec les percements de la façade et de la toiture est à rechercher. Les capteurs solaires seront implantés de préférence au faîtage ou en bas de pente, pour conserver à la toiture son unité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardin.

Les linteaux doivent être droits ou présentant un cintre léger, d'une hauteur limitée à 10 centimètres maximum au dessus de l'horizontale calculée au point de rencontre entre l'arc et le poteau ou le jambage de fenêtre (Fig. Z).

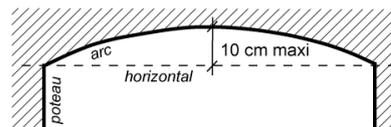


Fig. Z
Hauteur des
linteaux cintrés

Autres constructions

Elles devront présenter des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

En secteur Ne et sous-secteur Nei, les toitures de type « bac acier » sont autorisées pour les besoins en réhabilitation et/ou extension.

Parements extérieurs

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des teintes et des matériaux traditionnels (tons clairs). L'utilisation du bois est autorisée. Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

En secteur Ne et sous-secteur Nei, les bardages en « bac acier » sont autorisés pour les besoins en réhabilitation des constructions existantes.

Clôtures

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,8 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée par un mur d'une hauteur minimale de 1 mètre, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage, de claustras, de grilles ou de lisses. Les clôtures végétales sont également autorisées le long des voies.

En limite séparative, la clôture reprend les prescriptions édictées pour celle se trouvant en bordure de voies, ou est constituée par un grillage de couleur sombre ou une palissade ou une haie végétale éventuellement doublées d'un grillage qui sera dans tous les cas de couleur sombre.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Les clôtures végétales seront obligatoires en limite avec une autre zone agricole ou naturelle.

Les matériaux destinés à être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

N.12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les revêtements des aires de stationnement seront en matériaux perméables et des emplacements seront prévus pour le stationnement des vélos.

N.13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.

En cas de réalisation d'une clôture en grillage, celui-ci sera doublé d'une haie.

Les haies en limite de propriété devront comporter au moins 65 % des plantations en essences locales (liste d'essences locales : Orientations d'Aménagement et de Programmation - fiche B1).

Des espaces boisés sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments du paysage sont à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

N.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

ANNEXE

A. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° PLAN	AFFECTATION	SURFACES m ²	RESERVATION AU PROFIT DE
1	Accès à la zone à urbaniser de Bois-Roux à partir de la rue de la Roche Paillée	450 m ²	Commune
2	Accès à l'opération des Allées Fleuries à partir de la rue de la Croix	400 m ²	Commune
3	Chemin piéton entre le bourg et Ternanteuil	5 700 m ² (largeur de 6 mètres)	Commune
4	Aménagement et mise en valeur de l'accès au château de Mursay depuis le lavoir	10 050 m ²	Commune
5	Accès à une zone à urbaniser du bourg à partir de la rue de la Gare	1 430 m ²	Commune
6	Accès à la zone à urbaniser du Patrouillet à partir de la rue des Croisettes	670 m ²	Commune
8	Chemin piéton entre l'avenue de Mélusine et la rue des Ouches	720 m ²	Commune
9	Accès piéton à Bois Berthier	460 m ²	Commune
10	Equipements pour la découverte de la Sèvre	1 080 m ²	Commune
12	Accès à la zone à urbaniser à moyen terme des Champs à partir de la route de Saint-Gelais	300 m ²	Commune
13	Bassin d'infiltration des eaux pluviales et ouvrage de protection à Bois Berthier	4 575 m ²	Communauté d'Agglomération de Niort
14	Ouvrage de régulation des eaux pluviales à Moulin Neuf	496 m ²	Communauté d'Agglomération de Niort

B. LISTE DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER EN ZONE URBAINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-9^e DU CODE DE L'URBANISME

N° CADASTRE	TERRAINS CULTIVES A PROTEGER	CARACTERE
AM93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 224, 226, 227, 252, 253	Jardins du bourg	Ensemble de jardins en secteur urbain
AH89, 90, 91, 92, 93, 94, 99, 100	Jardins d'Androlet	Jardins enclos en versant de vallée

C. LISTE DES ELEMENTS BATIS ET NATURELS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

N° CADASTRE	ELEMENTS BATIS A PROTEGER	CARACTERE
R105	Pigeonnier à Beaulieu	Bâti d'intérêt patrimonial
AP22	Pigeonnier à Bois-Berthier	Bâti d'intérêt patrimonial
Q303	Pigeonnier à Château-Gaillard	Bâti d'intérêt patrimonial
AL48	Pigeonnier des Champs	Bâti d'intérêt patrimonial
AR11	Roue du moulin du hameau de Moulin-Neuf	Patrimoine lié à l'eau
AS31	Lavoir de Mursay	Petit patrimoine bâti lié à l'eau
AR9	Lavoir de Moulin-Neuf	Petit patrimoine bâti lié à l'eau
AB139	Lavoir de Ternanteuil	Petit patrimoine bâti lié à l'eau
Cours de la Sèvre niortaise	Chaussées situées le long du cours de la Sèvre : les Loups, Mursay, Gué Moreau, Moulin Neuf, Mauzay, Trottigny, la Taillée, la Roche	Ouvrages maçonnés amenant l'eau aux moulins, d'intérêt patrimonial et hydraulique
B304	Corps de ferme de Trottigny	Bâtiment remarquable (bâti rural traditionnel)
S417	Château des Loups	Bâtiment remarquable (château)
AK282	Façade sud du bâtiment historique de la laiterie, dans le bourg	Façade remarquable d'origine
AK282	Cheminée de la laiterie, dans le bourg	Bâti repère et d'intérêt patrimonial
AK178	Façade du bâti avec alvéoles pour les pigeons, rue de la Mairie, dans le bourg	Façade remarquable
Bourg et hameaux	Murs de pierre sèche du bourg et des hameaux	Petit patrimoine bâti traditionnel

LOCALISATION	ELEMENTS NATURELS A PROTEGER	CARACTERE
Cours de la Sèvre niortaise	Ripisylve de la Sèvre niortaise	Boisements de rive, continus et d'intérêt paysager
Plateau agricole et vallée de la Sèvre niortaise	Haies le long des chemins de randonnée et de routes touristiques, sur le plateau agricole et dans la vallée de la Sèvre niortaise	Identification des cheminements et intérêt paysager
Plateau agricole et vallée de la Sèvre niortaise	Haies le long de la D743 sur le plateau et en vallée de la Sèvre niortaise	Arbres d'alignement marquant l'arrivée nord sur Echiré et la traversée de la vallée
Plateau agricole	Haies identifiées par le remembrement à l'occasion de la réalisation de l'A83	Haies d'ambiance bocagère, le long de routes et de chemins
Plateau agricole et bourg d'Echiré	Arbres d'alignement de la Côte de Chaillot dans le bourg et haies le long de la route au Haut Rochereau	Alignements d'arbres marquant la traversée du bourg et haies marquant l'arrivée sud sur Echiré

LEXIQUE

Coefficient d'Occupation du Sol.

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher (ou le nombre de mètres cubes) susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol.

Emprise au sol.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (surface de plancher édifiée au sol), tous débords et surplombs inclus.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lotissement est donc une division foncière qui répond à trois critères :

- une division d'une ou plusieurs unités foncières ;
- une division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire, ...) ;
- une division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles, ...).

Zone d'Aménagement Concerté

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'aménagement public. Elle permet à des personnes publiques de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Elle permet de produire du foncier prêt à bâtir, selon un projet maîtrisé par la collectivité.

Les règles d'urbanisme des ZAC sont incluses dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Terrain (ou unité foncière)

Le terrain désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Si une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs terrains.

La notion de terrain recouvre la même notion que celle d'unité foncière.

Annexe

Une annexe est un bâtiment indépendant, lié à une construction principale située sur la même unité foncière. L'annexe a vocation à accueillir des occupations secondaires, induites par l'affectation de la construction principale. Exemple d'annexes dans le cas d'une maison d'habitation constituant la construction principale : un garage, une piscine, un abri de jardin, ...