

Commune de PRAHECQ

COMMUNE DE PRAHECQ Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du 08/07/2019

RÈGLEMENT



Dossier approuvé le :

.....

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du
Niortais et par délégation Monsieur Jacques BILLY,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE U	7
ZONE UE	17
ZONE UX	22
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
ZONE AU	30
ZONE 1AU	37
ZONE AUE	40
ZONE 1AUE	47
ZONE AUX	50
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
ZONE A	57
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	66
ZONE N	67
ANNEXES AU REGLEMENT	76
LEXIQUE	77
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	80

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Prahecq.

CONTENU DU RÈGLEMENT

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

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

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

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'annexes constituées :
 - o d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
 - o de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
 - o de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

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

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

Titre I : Dispositions générales

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

2. BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

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

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues dans le code de l'urbanisme (cf. articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

4. BÂTIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

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

5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues dans le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

6. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1. En application du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification des éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont soumises à **déclaration préalable**.
2. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les orientations d'aménagement et de programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :
 - toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence locale ;
 - si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
3. Les **arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre de même essence devra être replanté sur la commune.

4. Les **boisements remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont des espaces boisés dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. L'arrachage ou la suppression partielle de ces espaces boisés est soumis à déclaration préalable. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations d'essences régionales ou locales, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

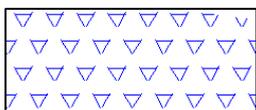
Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

7. ZONES INONDABLES

La commune de Prahecq est concernée par le risque inondation.

Des zones inondables ont été recensées dans le cadre de l'Atlas des zones inondables du Département des Deux-Sèvres de 1984. Une étude complémentaire a été réalisée pour la caractérisation de l'aléa inondation sur la Guirande en mars 2012, complétée par une étude de caractérisation de l'aléa inondation de la Lougnolle en janvier 2015.

Ce risque inondation illustre des zones de dangerosité différentes (aléa faible à moyen ou aléa fort) suivant la hauteur d'eau qui peut être atteinte.



Le contour de ces zones inondables (tout aléa confondu) est repéré sur le plan de zonage par une trame (voir ci-contre).

Pour plus d'informations à ce sujet (connaître plus précisément les différents niveaux d'aléas et leur caractérisation), se reporter au rapport réalisé dans le cadre de cette étude complémentaire, présentée dans la chemise 9c « documents d'information généraux » du présent dossier de PLU.

Ces secteurs repérés comme inondables possèdent un règlement qui leur est propre et qui prévaut sur le règlement général de la zone concernée. Ce règlement pour les zones inondables est présenté dans un encadré spécifique, au niveau de chaque zone concernée.

8. ZONES HUMIDES



L'inventaire des **zones humides** réalisé dans le cadre du SAGE de la Sèvre Niortaise Marais Poitevin, suivant la méthodologie d'inventaire définie par la Commission Locale de l'Eau, fait l'objet d'une trame particulière sur le document graphique (voir ci-contre).

Pour plus d'informations à ce sujet, se reporter au rapport réalisé dans le cadre de cet inventaire, présenté dans la chemise 9c « documents d'information généraux » du présent dossier de PLU.

Les **zones humides** définies à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, et recensées par la commune font l'objet d'une trame particulière sur le document graphique. Les zones humides identifiées ont été reportées sur les documents graphiques du PLU. Pour ces zones est retenu un principe général d'inconstructibilité et d'interdiction relatifs à tout aménagement ou occupation du sol de nature à compromettre ou altérer ces zones sauf exception eu égard à aucune solution alternative et sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires. Y sont également interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou ceux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée, ainsi que toute nouvelle construction et tout aménagement ou occupation du sol de nature à compromettre ou altérer la zone humide, à l'exception de ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement. L'inventaire des zones humides permet une meilleure connaissance de ces espaces. Il n'est cependant pas exhaustif. Le pétitionnaire est donc le seul responsable pour vérifier la présence ou non d'une zone humide sur le périmètre de son intervention. Aussi, tout pétitionnaire doit, dans le cadre d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, systématiquement apporter des éléments d'expertise technique sur le caractère humide ou non de son site d'implantation, et ce, indépendamment de l'existence d'un inventaire de zone humide.

9. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La commune de Prahecq est concernée par plusieurs **périmètres de protection de captage d'eau potable**, à savoir :

- La Voûte Nord (arrêté préfectoral du 9 novembre 1995)
- La Cognasse (arrêté préfectoral du 9 novembre 1995)
- Le Pont des Lois (arrêté préfectoral du 9 novembre 1995)
- La Voie Ferrée (arrêté préfectoral du 9 novembre 1995)
- La Fiée des Lois (arrêté préfectoral du 19 novembre 1992)
- Belle Croix (arrêté préfectoral du 19 novembre 1992)
- Grand Puits (arrêté préfectoral du 30 août 1984)

Il est important de prendre en compte la protection de ces captages d'eau potable, de façon à éviter la dégradation de la ressource en eau.

Les règles du présent règlement doivent respecter les prescriptions définies au niveau de ces différents arrêtés préfectoraux (*voir rappel au niveau de la partie introductive de chaque zone*).

10. TRAME VERTE ET BLEUE

Conformément au code de l'urbanisme, les **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N et au sous-secteur associés. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques.

11. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération prise par la commune, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 9a du présent dossier de PLU.

12. OPERATIONS D'ENSEMBLE

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

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines sont :

- la zone U
- la zone UE
- la zone UX

CARACTÈRE DE LA ZONE U

La zone U correspond au noyau construit du bourg qui regroupe une urbanisation ancienne compacte irriguée par un réseau de voies ponctué d'espaces publics ainsi qu'une urbanisation plus récente qui s'est développée sous forme d'extensions pavillonnaires. Les bâtiments anciens sont souvent implantés à l'alignement des voies et en mitoyenneté. Ils correspondent généralement à du bâti de type maison de ville. Les bâtiments plus récents sont souvent implantés en milieu de parcelle, sans mitoyenneté et correspondent généralement à des maisons individuelles de type pavillonnaire.

Les fonctions urbaines de ces espaces sont variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques équipements publics et des activités économiques ou de service.

Même si cette mixité fonctionnelle a eu tendance à s'amenuiser, il est important de la maintenir et de l'encourager.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement
- favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE U

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

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

Pour rappel, les règles applicables dans les zones humides sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- > les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- > les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- > les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- > le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés ;
- > le camping et les habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- > les carrières
- > les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme ;
- > **Dans les zones repérées comme inondables :** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article U2 ci-dessous.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**RÈGLES APPLICABLES dans les ZONES INONDABLES DE LA ZONE U :**

Ces secteurs repérés comme inondables sur les pièces graphiques du PLU possèdent un règlement qui leur est propre et qui prévaut sur le règlement de la zone U.

Dans les parties **inondables** de la **zone U** **sont uniquement admises**, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation, ...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces travaux pourront être l'occasion de réduire la vulnérabilité des locaux, notamment en mettant hors d'eau les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...)
- > la reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, et sous réserve de l'existence d'une zone refuge pour assurer la sécurité des personnes ;
- > les extensions et les travaux des constructions existantes, et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier. Pour les extensions à usage d'habitation, la mise hors d'eau du premier plancher est obligatoire, excepté si l'habitation principale possède déjà une zone refuge (plancher ou étage hors d'eau), ou sauf contraintes techniques qui rendraient impossibles l'agrandissement. Pour les extensions ou constructions nouvelles autre qu'à usage d'habitation, la mise hors d'eau est conseillée.
- > les constructions à usage d'habitation (hors équipements publics et/ou d'intérêt collectif) conduisant à créer de nouveaux logements ne sont possibles que dans l'hypothèse de la mise hors d'eau du premier plancher. Il convient par ailleurs de réduire la vulnérabilité des locaux, notamment en mettant hors d'eau les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...). Les vides-sanitaires sont fortement conseillés ;
- > les changements de destination à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier et dans les conditions dans lesquelles cette nouvelle destination est autorisée dans la zone. Toutefois, les changements de destination conduisant à créer de nouveaux logements ne sont possibles que dans l'hypothèse de l'existence d'une zone refuge hors d'eau (étage ou autre) ;
- > d'une manière générale, pour les projets nouveaux et les projets relatifs aux biens et activités existantes autorisés, il convient de réduire la vulnérabilité des locaux, notamment en mettant hors d'eau les réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et les équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).
- > lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers Si ces aménagements s'accompagnent de travaux, ceci ne devront pas aggraver le risque inondation (pas d'exhaussement et de remblaiement du terrain naturel) ;
- > les aires de stationnement sans exhaussement et sans remblaiement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces naturels par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- > les équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire, ou d'intérêt général (réseaux, voiries, ...) sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation.
- > les affouillements, sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone et à condition qu'ils limitent strictement à l'emprise au sol de ces constructions ;
- > les exhaussements du sol et dépôts de matériaux uniquement si ces remblais sont nécessaires aux nouvelles constructions autorisées et sous réserve que ces remblais se limitent strictement à l'emprise au sol de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau) ;

AUTRES RÈGLES APPLICABLES EN BORDURE DE ZONE INONDABLE

Pour les parcelles situées en bordure de zone inondable, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout mouvement de terrain peut-être préjudiciable. C'est pourquoi, il est interdit de modifier l'état du terrain naturel sur une bande de 5m au niveau des parcelles adjacentes à la zone inondable (en raison du caractère potentiellement inondable de ces secteurs).

REGLES APPLICABLES dans les ZONES HUMIDES DE LA ZONE U :

Pour rappel, les règles applicables dans les zones humides sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article U 1, sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- qu'au-delà de 5000m², l'aménagement s'inscrive dans une opération d'ensemble.
- que tous les secteurs de plus de 1500m² comptent minimum 2 logements et soient urbanisés de manière à respecter une densité nette moyenne de 15 à 18 logements/hectare, sauf impossibilité technique justifiée et de manière à éviter tout enclavement de parcelles limitrophes, s'il y en a.

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

- > les travaux sur l'existant et les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que cela ne nuise pas au caractère de la zone. Dans le cas d'un changement de destination à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, il est nécessaire de veiller à :
 - o ne pas augmenter la surface de plancher du bâtiment existant
 - o ne pas engendrer d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier
- > les constructions, ouvrages et travaux destinées aux activités artisanales à condition qu'ils n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- > les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- > les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de proximité (habitat, bureaux, équipement public, ...) ;
 - qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- > les petites éoliennes d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel) sous réserve qu'elles soient implantées sur le bâtiment, intégrées à son architecture et qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

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

- > L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- > Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales 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, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

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

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

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

atelierurbanova, mandataire, urbanisme & architecture

Eric Enon, paysagiste _ Eve Lagleyze, urbaniste environnementaliste

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article U 6.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sous respect du Code Civil.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

- > La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.
- > La hauteur d'une annexe à l'habitat et d'un abri léger ne doit pas excéder 4 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

1.2. Extensions

- > Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Réhabilitation ou restauration

- > La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

2. FAÇADES ET TOITURES

2.1. Dispositions communes

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

2.2. Façades

Généralités

- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Façades des bâtiments anciens en pierre

- > Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduits, ni peintes afin de conserver leur aspect de surface.
- > Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur.
- > Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- > Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant.

2.3. Toitures

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

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées.

3.4. Composition et hauteurs

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

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

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

- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

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

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Sur les constructions neuves, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie. D'une manière générale, ils seront posés de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE U 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m² de surface de plancher et plus.
- > Pour les constructions et installations nécessaires aux commerces ou à l'artisanat, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de « poches » ou de regroupement de stationnements mutualisés entre plusieurs parcelles.
- > Excepté dans les secteurs de ZAC ou de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - Constructions destinées à l'habitation : 1 emplacement pour deux logements créés.
 - Constructions destinés aux immeubles d'habitation (logements collectifs) : 1 emplacement par logement créé.
 - Constructions destinées aux bureaux : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.

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

- > Les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE accueille les parties urbanisées de la commune à vocation d'équipements d'intérêt collectif. Cela concerne plus particulièrement les équipements sportifs et de loisirs sur la commune, les équipements liés à la petite enfance (crèche), ainsi que les équipements scolaires.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels, culturels et sociaux), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > les travaux sur l'existant, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.

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

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

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.

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

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

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

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1. PRINCIPES

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

- > Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives
 - et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPE**

- > La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 13 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres).

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions et transformations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- > La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

2. CLÔTURES**3.1. Généralités**

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

3.4. Composition et hauteurs

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

3. *DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES*

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Sur les constructions neuves, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. *AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES*

1.1. *Normes à respecter*

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. *Modalités d'application*

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet.
- > Le stationnement des véhicules devra être aménagé, sauf contraintes techniques, à l'aide de matériaux perméables.

2. *AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS*

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt général : 1 emplacement pour dix places de voitures créées.

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

- > Les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

CARACTÈRE DE LA ZONE UX

La **zone UX** accueille les parties urbanisées à vocation d'activités industrielles, artisanales et de bureaux. Elle correspond à la zone d'activités de la Fiée des Loïs.

Elle comprend un secteur spécifique UXa où est implantée la société Fiée des Loïs.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments aux gabarits assez importants, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :

- un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- de réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent.
- de favoriser une intégration paysagère des constructions.
- d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2 ci-dessous.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- > les activités industrielles, artisanales, commerciales, les entrepôts et les bureaux, sous réserve qu'ils ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels voisins (quand ils existent) et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > le changement de destination des bâtiments d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôt ou de bureau existants à la date du PLU approuvé sous réserve :
 - que la nouvelle occupation soit compatible avec, s'il y en a, les espaces résidentiels existants à proximité.
 - que la nouvelle destination soit industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt et/ou de bureau.
- > les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité.
- > les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et des activités présentes dans la zone, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de la zone.
 - qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels, s'ils existent à proximité, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement de la zone.

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

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

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Le cas échéant, les impasses devront impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales 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, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

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

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

ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. PRINCIPES**

- > Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Lorsqu'une limite par rapport aux voies et emprises publiques se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1. PRINCIPES**

- > Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UX 6.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

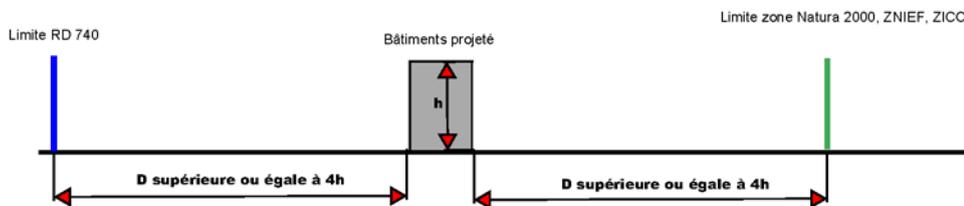
Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPES**

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

2. DISPOSITION PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UX11.
- > Dans le secteur UXa, la hauteur maximum des constructions est limitée à 35 mètres sous réserve :
 - que la distance séparant le bâtiment projeté soit à une distance supérieure ou égale à 4 fois la hauteur dudit bâtiment par rapport à la RD 740 ainsi qu'à une zone Natura 2000, ZNIEFF ou ZICO (schéma ci-dessous)



- que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.
- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article UX11

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

2. CLÔTURES

2.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.2. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques)..
- > Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

2.3. Composition et hauteur

Composition

- > Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Hauteurs

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

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

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

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques)..
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, sur les toitures des constructions uniquement, est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE UX 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- > Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.
- > Les aires de stationnement doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - Constructions destinées aux activités : 1 emplacement pour dix places de voitures créées.

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

- > Les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- les zones AU
- les zones 1AU
- la zone AUE
- la zone AUX

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE AU

La **zone AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cela correspond à la zone de l'Aumônerie, ainsi qu'à la zone de la Croix Naslin.

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- A créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- A permettre des formes urbaines variées,
- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature excepté celles autorisées à l'article AU 2 suivant.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
 - elles sont projetées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (telle qu'un lotissement, une zone d'aménagement concerté, un projet urbain partenarial, ...), laquelle devant permettre, le cas échéant, l'urbanisation correcte du reste de la zone ;
 - elles sont compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- > Sont en outre autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles sont directement liées au développement de la zone.

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

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

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

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

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé. Le débit de fuite maximal autorisé est de 3l/s/ha pour une pluie décennale, conformément aux exigences du SDAGE en vigueur.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

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

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

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1. PRINCIPES**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AU6.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient, pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPES**

- > La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.
- > La hauteur d'une annexe à l'habitat et d'un abri léger ne doit pas excéder 4 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

1.2. Extensions

- > Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Annexes

- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.
- > Les constructions annexes et abris légers devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : elles auront le même matériau de couverture que le bâtiment principal au-delà de 20 m² d'emprise au sol, et pourront avoir un matériau différent jusqu'à 20 m² d'emprise au sol.

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

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

2.2. Façades

- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

2.3. Toitures

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

3. CLÔTURES**3.1. Généralités**

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les murs en moellons

- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

3.4. Composition et hauteurs

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

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.
- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Sur les constructions neuves, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 120 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 120m² de surface de plancher et plus.
- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.
- > Excepté dans les secteurs de ZAC ou de permis d'aménager lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs) ;
 - 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée pour les bureaux.

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

- > Les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés et au maximum perméables.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle destinée à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts à moyen-long termes à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

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

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature excepté celles autorisées à l'article AU 2 suivant.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, dans la mesure où cela ne compromet pas l'aménagement futur de la zone sous forme d'une opération d'ensemble.

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

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

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

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

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

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

ZONE AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE AUE

La **zone AUE** caractérise des espaces destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation d'équipements publics. Cela correspond à une zone pour l'extension des équipements scolaires, en continuité de ceux existants.

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- A organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.
- A permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site.
- A réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, diminuer les obligations de déplacements et développer les transports collectifs

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUE

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature excepté celles autorisées à l'article AUE 2 suivant.

ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- > Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve :
 - d'une bonne intégration dans le site
 - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme.
- > Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les travaux sur l'existant sont admis, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.
- > Sont admises, les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage.

ARTICLE AUE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

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

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.
- > Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

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

- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales 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, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

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

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

ARTICLE AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1. PRINCIPES**

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUE6.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient, pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPES**

- > La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction ne doit pas excéder 11 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

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

2.2. Façades

- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre, pour mieux s'intégrer à l'environnement.

2.3. Toitures

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

3. CLÔTURES**3.1. Généralités**

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

3.2. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

3.4. Composition et hauteurs

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

- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

4. **DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citerne à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE AUE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. **AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES**

1.1. **Normes à respecter**

- > Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

1.2. **Modalités d'application**

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération située dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

2. **AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS**

- > Il est exigé au minimum :
 - Pour les équipements publics : 1 emplacement pour 10 places de voitures créées.

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

- > Les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés et au maximum perméables.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle destinée à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE caractérise des espaces destinés à être ouverts à moyen-long termes à une urbanisation à vocation d'équipements publics dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

A noter également que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée par la réalisation d'une étude d'incidence Natura 2000, conforme à la réglementation en vigueur.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- permettre un aménagement cohérent sur cette zone, en continuité de la zone UE voisine et en lien avec la zone AUE proche
- ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire et l'intégration paysagère de l'aménagement

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée par la réalisation d'une étude d'incidence Natura 2000, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature excepté celles autorisées à l'article 1AUE 2 suivant.

ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, dans la mesure où cela ne compromet pas l'aménagement futur de la zone sous forme d'une opération d'ensemble.

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

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

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant ;
- et/ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

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

ARTICLE 1AUE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

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

ZONE AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE AUX

La zone UX accueille les parties urbanisées à vocation d'activités industrielles, artisanales et de bureaux. Elle correspond à la zone d'activités de la Fiée des Lois.

Elle comprend un secteur spécifique UXa où est implantée la société Fiée des Lois.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec des bâtiments aux gabarits assez importants, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre :

- Un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
 - De réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent.
 - De favoriser une intégration paysagère des constructions.
 - D'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
-

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1)

ARTICLE AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUX2 ci-dessous.

ARTICLE AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, et sous réserve de ne pas porter atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les activités industrielles, artisanales, commerciales, les entrepôts et les bureaux, sous réserve qu'ils ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels voisins (quand ils existent) et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction à usage d'activité.
- > les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et des activités présentes dans la zone, ou qu'elles soient associées au développement des énergies alternatives liées aux usages de la zone.
 - qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels, s'ils existent à proximité, et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- > les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconforts incompatibles avec le fonctionnement de la zone.

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

1. ACCÈS

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

2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses. Le cas échéant, les impasses devront impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE AUX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales 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, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

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

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

ARTICLE AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1. PRINCIPES

- > Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - et/ou en observant un retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
 - lorsque des impératifs techniques le justifient,
 - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.

ARTICLE AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1. PRINCIPES**

- > Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - et/ou en observant un retrait minimal de 1m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUX 6.
- > Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

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

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

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPES**

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

2. DISPOSITION PARTICULIÈRES

- > Les éléments techniques indispensables à la viabilité de l'activité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article AUX11.
- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions de l'article AUX11.

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. CONSTRUCTIONS**Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

2. CLÔTURES**2.1. Généralités**

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.2. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques)..
- > Les grillages seront obligatoirement doublés de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

2.3. Composition et hauteurComposition

- > Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.
- > La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Hauteurs

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

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

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

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,20 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, sur les toitures des constructions uniquement, est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE AUX 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES****1.1. Normes à respecter**

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- > Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- > Le stationnement des véhicules se fera, lorsque cela est possible, sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises.
- > Les aires de stationnement doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
 - Constructions destinées aux activités : 1 emplacement pour dix places de voitures créées.

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

- > Les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE AUX 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la zone A

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La **zone A** est à vocation agricole et accueille les parties urbanisées correspondant aux **écarts et hameaux** intégrés à la zone agricole.

Le secteur Ap correspondent à des **espaces agricoles**, qu'il convient de préserver de l'urbanisation (espaces situés en continuité directe de la zone de la Fiée des Lois

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

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché
- Maîtriser l'extension des habitations de tiers en milieu agricole

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1), ainsi que les prescriptions relatives aux canalisations de gaz, présente également au niveau de la chemise n°8 – servitudes I3.

Pour rappel, les règles applicables dans les zones humides sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**RÈGLES APPLICABLES dans les ZONES INONDABLES DE LA ZONE A :**

Ces secteurs repérés comme inondables sur les pièces graphiques du PLU possèdent un règlement qui leur est propre et qui prévaut sur le règlement de la zone A.

Dans les parties **inondables** de la zone A **sont uniquement admises**, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire, ou d'intérêt général (réseaux, voiries, ...) sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation ;
- > lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et si ces aménagements s'accompagnent de travaux, ceci ne devront pas aggraver le risque inondation (pas d'exhaussement du sol et de remblaiement du terrain naturel) ;
- > les affouillements sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- > les exhaussements du sol et dépôts de matériaux uniquement si ces remblais sont nécessaires aux nouvelles constructions admises dans la zone et sous réserve que ces remblais se limitent strictement à l'emprise au sol de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau) ;
- > les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

AUTRES RÈGLES APPLICABLES EN BORDURE DE ZONE INONDABLE

Pour les parcelles situées en bordure de zone inondable, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout mouvement de terrain peut-être préjudiciable. C'est pourquoi, il est interdit de modifier l'état du terrain naturel sur une bande de 5m au niveau des parcelles adjacentes à la zone inondable (en raison du caractère potentiellement inondable de ces secteurs).

REGLES APPLICABLES dans les ZONES HUMIDES DE LA ZONE A :

Pour rappel, les règles applicables dans les zones humides sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

Sont admis en zone A (hors secteur Ap) :

- > Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- > La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.

- > Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation liés ou non à une exploitation agricole (30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé, sans dépasser une emprise au sol de 50m²), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU.
- > Les annexes aux bâtiments d'habitation (liés ou non à une exploitation agricole) ne dépassant pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30m² et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 20m de la construction principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- > **S'il n'en existe pas déjà un sur le site d'exploitation**, les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles pour certaines activités d'élevage qui nécessitent une présence humaine et un suivi rapproché avec des aléas demandant des interventions non programmables les nuits et les week-ends. Le demandeur devra justifier de la nécessité de ce logement au regard du type d'élevage, du volume d'activité et de la présence éventuelle de logement d'associés exploitants à proximité des ateliers d'élevage. Ces logements devront en priorité être envisagés au cœur du siège d'exploitation et dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification, une construction neuve peut être autorisée. Elle devra s'implanter à une distance de 100m maximum des bâtiments d'exploitation, pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire.
- > Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol, à la condition d'être strictement liés et nécessaires à une exploitation agricole, d'être liés au processus de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits issus de l'exploitation) et dans le respect du principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité. Ces constructions doivent être implantées de manière à ne pas créer de mitage de l'espace, sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continu.
- > Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations. Ces derniers devront faire l'objet d'une étude d'incidence ou étude d'impact.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ces dernières devront faire l'objet d'une étude d'incidence ou étude d'impact.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) sous réserve qu'elles soient implantées sur un bâtiment et qu'elles soient intégrées à son architecture.
- > Les éoliennes sous réserve d'une bonne intégration dans le site et les paysages. Ces dernières devront faire l'objet d'une étude d'incidence ou étude d'impact.

Sont admis uniquement dans le secteur Ap :

- > Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol, à la condition d'être strictement liés et nécessaires à une exploitation agricole **déjà existante à la date d'approbation du PLU**, d'être liés au processus de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits issus de l'exploitation) et dans le respect du principe de réciprocité vis-à-vis des tiers et des zones constructibles situées à proximité. Ces constructions doivent être implantées **au plus près des bâtiments existants**, en restant dans un rayon de 100m maximum par rapport aux bâtiments existants, de manière à ne pas créer de mitage de l'espace, sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continu.
- > Les petites constructions et installations (dans la limite de 5m de hauteur et 20m² d'emprise au sol) nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- > Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Ces derniers devront faire l'objet d'une étude d'incidence ou étude d'impact.

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

Pout tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée en Mairie.

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

2. VOIRIE

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

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- > En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales 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, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

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

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

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1. **PRINCIPES**

- > Les constructions peuvent être implantées :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
 - et/ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

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

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **PRINCIPES**

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

2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

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

- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect de la Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le secteur Ap :

Les petites constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif autorisées dans ce secteur doivent se limiter à une emprise au sol de 20m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

- > La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 9 mètres.
- > La hauteur maximale des annexes à l'habitat ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteur Ap

Les petites constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif autorisées dans ce secteur doivent se limiter à une hauteur maximale de 5mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient, ou si cela concerne la viabilité de l'activité, sous respect des dispositions de l'article A11.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- > D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation agricole s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale :
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

1.2. Extensions

- > Les extensions de bâtiments (y compris les vérandas) devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Réhabilitation ou restauration

- > La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter, dans la mesure du possible, les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

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

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

2.2. FaçadesGénéralités

- > Les façades des bâtiments d'exploitation agricole présenteront des bardages ou revêtements de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.

Façades des bâtiments anciens en pierre

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

- > Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.
- > Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- > Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant.

2.3. Toitures

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

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

3.2. Les murs en moellons

- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Composition et hauteurs

- > Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).
- > Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.
- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé, au moins côté voie ou espace public, de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

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

- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

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

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

- > Sur les constructions neuves, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

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

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

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

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les vélos.

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

- > Les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

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

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La **zone N** accueille les espaces de la commune présentant une qualité et un intérêt paysager, une richesse écologique remarquable ou un caractère naturel ou forestier. Elle correspond également à des zones intégrées à l'enveloppe urbaine, maintenues pour le moment à l'état naturel.

Les **secteurs Ne** correspond aux équipements et/ou d'intérêt collectif, implantés en zone naturelle (parc du Château de la Voûte, terrain de motocross, déchetterie ...)

Le **secteur Np** correspond à la partie Nord de la commune, relevant d'une richesse environnementale importante (zone de plaine en partie classée en Natura 2000).

Le **secteur Nxa** (STECAL) correspond au site d'implantation d'Emmaüs (lieu d'habitation et de stockage/vente).

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel naturel et paysager et à limiter la constructibilité de ces zones,
- à maîtriser l'extension des bâtiments habitation dans les zones N,
- à valoriser les sites à forte qualité paysagère et environnementale, notamment dans le secteur Np
- à permettre une bonne intégration des équipements publics en lien avec le paysage environnant dans le secteur Ne
- à permettre l'aménagement et la pérennité de l'activité d'Emmaüs, au niveau du secteur Nxa.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

Les règles définies pour cette zone doivent respecter les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable (protection des captages) : voir chemise n°8 – servitudes AS1), ainsi que les prescriptions relatives aux canalisations de gaz, présente également au niveau de la chemise n°8 – servitudes I3.

Pour rappel, les règles applicables dans les zones humides sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**RÈGLES APPLICABLES dans les ZONES INONDABLES DE LA ZONE N :**

Ces secteurs repérés comme inondables sur les pièces graphiques du PLU possèdent un règlement qui leur est propre et qui prévaut sur le règlement de la zone N.

Dans les parties **inondables** (sur les deux zones d'aléa) de la **zone N** **sont uniquement admises, sous conditions,** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les équipements d'infrastructure publique indispensables à la viabilité primaire, ou d'intérêt général (réseaux, voiries, ...) sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation ;
- > lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et si ces aménagements s'accompagnent de travaux, ceci ne devront pas aggraver le risque inondation (pas d'exhaussement du sol et de remblaiement du terrain naturel) ;
- > les affouillements sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ;
- > les exhaussements du sol et dépôts de matériaux uniquement si ces remblais sont nécessaires aux nouvelles constructions admises dans la zone et sous réserve que ces remblais se limitent strictement à l'emprise au sol de ces constructions (impossibilité de remblayer toute une parcelle pour la mettre hors d'eau) ;
- > les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

AUTRES RÈGLES APPLICABLES EN BORDURE DE ZONE INONDABLE

Pour les parcelles situées en bordure de zone inondable, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que tout mouvement de terrain peut-être préjudiciable. C'est pourquoi, il est interdit de modifier l'état du terrain naturel sur une bande de 5m au niveau des parcelles adjacentes à la zone inondable (en raison du caractère potentiellement inondable de ces secteurs).

REGLES APPLICABLES dans les ZONES HUMIDES DE LA ZONE N :

Pour rappel, les règles applicables dans les zones humides sont présentées dans les dispositions générales du présent règlement.

Sont admis en zone N uniquement :

- > Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- > La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.

- > Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé et sans dépasser une emprise au sol de 50m²), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU.
- > Les annexes aux bâtiments d'habitation ne dépassant pas une surface de plancher et une emprise au sol de 30m² et sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 20m de la construction principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- > Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- > Les aires de stationnement sans exhaussement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces naturels par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations. Ces dernières devront faire l'objet d'une étude d'incidence ou étude d'impact.

Sont admis dans le secteur Ne uniquement :

- > La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.
- > Les aménagements légers liés au tourisme, aux sports et aux loisirs s'ils sont démontables, s'ils sont bien intégrés à l'environnement et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- > Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- > Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Sont admis dans le secteur Np uniquement :

- > Les travaux (aménagement, réhabilitation, réfection, rénovation,...) sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- > La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.
- > Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation (30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50% d'emprise au sol existante à la date du PLU approuvé et sans dépasser une emprise au sol de 50m²), sous réserve qu'elles soient en continuité de l'habitat et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il ne sera admis qu'une seule extension par habitation sur la durée du PLU.
- > Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- > Les aménagements nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux sous réserve qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Ces dernières devront faire l'objet d'une étude d'incidence ou étude d'impact.

Sont admis dans le secteur Nxa uniquement :

- > La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre.
- > Les constructions, ouvrages, utilisations du sol ou travaux, à la condition d'être strictement liés et nécessaires à la viabilité de l'activité existante à la date d'approbation du PLU, d'être liés au processus de stockage, production et vente qui ont pour support cette activité et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site. Ces constructions doivent être implantées de manière à ne pas créer de mitage de l'espace (en respectant une distance d'implantation de 20m maximum par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU), sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continu.
- > Les logements de fonction nécessaires à l'activité en place à la date d'approbation du PLU. Ces logements devront en priorité être envisagés au cœur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le cadre d'une réhabilitation et aménagement du bâti existant. A défaut et sous justification rendant impossible cette reconquête de l'existant, une construction neuve peut être autorisée, en respectant la distance d'implantation de 20m maximum par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

Pout tout nouvel accès créé, une permission de voirie doit être déposée en Mairie.

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

2. VOIRIE

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

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**1. EAU POTABLE**

- > Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- > En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

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

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

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

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

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- et/ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

- > La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 11 mètres.
- > La hauteur maximale d'une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.
- > Uniquement dans les secteurs Ne et NXa : La hauteur maximale d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 5 mètres.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
 - Lorsque des contraintes techniques le justifient (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres).
- > D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions, transformations et surélévation doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Architecture contemporaine et bioclimatique

- > La réalisation de constructions 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

1.2. Extensions

- > Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.
- > Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 2.2. « Façades » des bâtiments anciens en pierre. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

1.3. Réhabilitation ou restauration

- > La restauration des bâtiments et constructions existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.
- > Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter, dans la mesure du possible, les spécificités architecturales d'origine. Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques historiques de la construction.

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

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

2.2. FaçadesGénéralités

- > Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Façades des bâtiments anciens en pierre

- > Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits, ni peints afin de conserver leur aspect de surface.
- > Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurants et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.
- > Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.
- > Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant.

2.3. Toitures

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

3. CLÔTURES

3.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives) seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

3.2. Les murs en moellons

- > Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

3.3. Composition et hauteurs

- > Les clôtures nouvelles doivent être constituées d'un mur en moellons, ou de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques).
- > Les clôtures de champs ne sont pas concernées par les règles du présent article.
- > **A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé, au moins côté voie ou espace public, de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

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

- > **En limites séparatives**, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :
 - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
 - ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
 - ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

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

Dans le secteur Np uniquement :

Les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Sur les constructions neuves, les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.
- > Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront de préférence encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES****1.1. Normes à respecter**

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

1.2. Modalités d'application

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

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les vélos.

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

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra avoir une efficacité énergétique au moins égale à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé d'obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Annexes au règlement

LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prolongement de l'activité agricole :

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

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

Terrain naturel : terrain avant tout exhaussement ou affouillement.

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

1. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET GÉOLOGIQUE

Les autres éléments de patrimoine qu'ils soient liés aux paysages, à la géologie ou à un rôle écologique (haies et arbres remarquables, bois,...) sont repérés au plan de zonage par les symboles suivants :

 haies remarquables

 arbres remarquables

 boisements remarquables

 murets de pierre à préserver

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro de l'emplacement réservé (repéré sur le plan de zonage)	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Equipements collectifs (salle des fêtes + tennis couvert)	Commune	Environ 1.92 ha
2	Plantation d'une haie trois strates d'essences locales, plantation sur au moins deux rangs.	Commune	3m de largeur
3	Equipements scolaires et périscolaires	Commune	Environ 1.1 ha
4	Plantation d'une haie trois strates d'essences locales, plantation sur au moins deux rangs.	Commune	3m de largeur
5	Equipements scolaires et périscolaires	Commune	Environ 1560m ²
6	Liaison vers le quartier	Commune	8m de largeur
7	Réserve pour besoins cimetière	Commune	Parcelle n°91 – 130 m ²

Symbole utilisé sur le plan de zonage :

