

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables :5
2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :.....5
3. Les dispositions prévues au présent Règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.....6
8. Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois, bardage bois ou aspect bois avec couverture en ardoise, aspect ardoise ou toiture terrasse.....25
9. Dans le secteur UCa : une vigilance toute particulière sera apportée à l'intégration urbaine des constructions afin de respecter la typologie urbaine environnante.....25

NOTE LIMINAIRE

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 :** Types d'occupations ou d'utilisation du sol interdits.
- Article 2 :** Types d'occupations ou utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

- Article 3 :** Accès et voirie
- Article 4 :** Desserte par les réseaux
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions

Commune de La Bouëxière – Règlement

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Section 3 - Possibilités d'occupation du sol

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est soumis à conditions spéciales

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement arrêtées par le groupe de travail.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 **CHAMP D'APPLICATION**

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique à la totalité du territoire de la commune, à l'exclusion des parties qui seraient couvertes par un secteur sauvegardé.

ARTICLE 2 **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS AFFECTANT L'OCCUPATION DU SOL**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles réglementaires suivants, qui restent applicables :
 - **L'article R. 111-2** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
 - **L'article R. 111-4** qui prévoit que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
 - **L'article R. 111-15** qui prévoit que « *le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.* »
 - **L'article R. 111-21** en vertu duquel « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :
 - **Article L. 111-1-4** : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à "l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

« Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

- **Articles L. 111-9 et L. 111-10** : un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement ou d'aménagement en cours d'élaboration, prévus à l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.
 - **Articles L. 123-6 et L. 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisations soit lorsqu'un P.L.U. est mis en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre, ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
3. Les dispositions prévues au présent Règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1 Se superposent aux règles du P.L.U. :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes dans l'Annexe "Servitudes d'utilité publique".
- Les dispositions de l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L. 111-1-1 dudit Code,

- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94 - 112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les dispositions des articles R. 111-30 à R. 411-46 du Code de l'Urbanisme, relatives au stationnement des caravanes et aux terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2 S'ajoute également aux règles propres du P.L.U. toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières, notamment Code Forestier, Code Rural, Code Civil, Code des Communes, Code des Impôts, Code de l'Environnement, Code de la Voirie Routière, Règlement Sanitaire,...

3.3 Les Annexes indiquent, à titre d'information, sur des documents graphiques :

- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la mise en œuvre des principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de cette loi. Il s'agit des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département.
- Les zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal en date du 16 Janvier 2008 en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain.
- Les zones d'aménagement différé.
- Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.
- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du Code Minier.
- Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109 -1 du Code Minier.
- Les périmètres des zones où certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres à l'intérieur desquels un sursis à statuer pourra être opposé aux demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres des secteurs où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme.

3.4 Les annexes comprennent à titre informatif également (R. 123-14) :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en prédisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.
- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autres part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du Code de l'Environnement.
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier.
- Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du Code Rural.

3.5 Sites Archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24 405, 35 044 Rennes Cedex, tél. :02.99.84.59.00).* ».

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ».

L'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges* ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du code pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites*

au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les Emplacements Réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre II** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en plusieurs zones :

- La zone centrale **UC** comportant les secteurs **UCa, UCb, UCc** et le sous-secteur **UCax**.
- La zone d'extension du bourg **UE** comportant les secteurs **UEa, UEb** et **UEc**
- La zone d'activités **UA** comportant les secteurs **UAa** et **UAb**.
- La zone **UP** liée aux équipements comportant les secteurs **UPs** pour les équipements sociaux et/ou médicaux et **UPe** pour les équipements liés à l'enseignement et/ou à l'accueil des enfants.
- La zone liée aux sports et aux loisirs **UL**.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre III** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'aménagement et le Règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et le Règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles sont divisées en deux types de zones :

- Les espaces suffisamment équipés repérés par l'indice **1AU**, et comportant les secteurs :
 - **1AUCc** (zone centrale)
 - **1AUEa, 1AUEb** et **1AUEc** (extension du bourg)
 - **1AUAa** et **1AUAb** (zone d'activités)

- **1AUPs** (équipements sociaux et/ou médicaux)
- Les espaces insuffisamment équipés urbanisables à long terme, repérés par l'indice **2AU**, et comportant les secteurs :
- **2AUE** (habitat)
- **2AUA** (activités)
- **2AUP** (équipements)
- **2AUPe** (équipements liés à l'enseignement et/ou à l'accueil des enfants)
- **2AUL** (sports et loisirs)

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre IV** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone agricole repérée par l'indice **A**, comporte le secteur :

- **Ai** (inconstructible).

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du **titre V** du présent Règlement et délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs :

- **Nb** (espaces naturels)
- **Nc** (cimetière paysager)
- **Ne** (installations de stockage de déchets inertes)
- **Nf** (gestion forestière)
- **Nh** (constructions isolées)
- **Nj** (jardins familiaux)
- **NL** (sports et loisirs)
- **Np** (les cours d'eau et les zones humides, les secteurs de la Malécotais, la Malnoë et la Haute Plardais, classés en secteur naturel strict)
- **Ns** (station d'épuration et captage d'eau)

5. Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du **titre VI**.

6. Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet du **titre VII**.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du Règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 DEFINITIONS**Alignement**

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2,5 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Balcons

Pour bénéficier des exceptions prévues aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 par le Règlement, le balcon ne doit pas dépasser de plus de 0,80 mètre le nu de la façade.

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives*, si le balcon dépasse de plus de 0,80 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

Cellule commerciale

Est considérée comme cellule commerciale tout local situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment disposant d'une vitrine en façade sur rue.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{C.E.S.} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des bâtiments}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol* sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau du terrain naturel environnant. Les rampes d'accès ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol qui détermine la densité des constructions admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette* (S.H.O.N.) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (voir définition de la "Surface du terrain").

Articles L. 123-1, 13° et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Commerces de détail de proximité

Les commerces de détail sont des commerces dont les principaux clients sont des particuliers (en opposition aux commerces de gros)

Selon la définition INSEE, les commerces de proximité recouvrent les activités commerciales et de services pour lesquelles les achats sont quotidiens ou du moins très fréquents : commerces alimentaires spécialisés, alimentation générale, cafés, tabacs, marchands de journaux, papeteries, pharmacies, librairies, coiffeur, fleuriste...

Ces commerces sont accessibles par mode doux de déplacement (piétons, cyclistes) grâce à une connexion rapide avec l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune.

Ces activités commerciales sont inscrites au Registre du Commerce et des Services (commerçants et artisans-commerçants)

Constructions

Les constructions visées par le Règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la S.H.O.B.* au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Constructions annexes

Sont considérés comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension, accolés à la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Dépendances

Sont considérés comme dépendances, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faible dimension détachés de la construction principale, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que abris de jardin, garages, remises, locaux vélos, celliers...

Documents graphiques du P.L.U.

Il s'agit du Plan de zonage dans un rapport d'opposabilité, des Orientations d'aménagement dans un rapport de compatibilité, et de divers autres documents pouvant figurer dans le P.L.U. tel que le Plan de servitude, ...

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux... mais ne créant pas de surface hors œuvre nette* (S.H.O.N.).

Emprise au Sol

L'emprise au sol d'une construction est la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

Façade

La notion de façade est liée à la position des parois verticales qui isolent thermiquement la construction (gros murs ou murs rideaux par exemple). La façade constitue de fait le parement extérieur. Elle se compose de l'ensemble des faces de même orientation géographique.

Lorsqu'une façade d'une section de longueur maximale de 30 mètres comporte des éléments décalés (étage en retrait ou en saillie par exemple ou décrochement en emprise au sol), il faut considérer que le gabarit s'applique sur la face qui présente la plus grande superficie.

Limites séparatives

Sur un terrain, on distingue les limites donnant sur les emprises publiques, des limites séparatives. Les limites séparatives incluent les limites latérales et les fonds de parcelles.

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Marge de recul portée au Plan de zonage du P.L.U.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au Plan de zonage du P.L.U., aucune construction ou partie de construction ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction tels que auvents, portiques, avancées de toitures, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux*, peuvent être admis dans la marge de recul. Il pourra également être admis le long des voies départementales, les extensions des habitations, les bâtiments annexes et les dépendances sur les terrains bâtis, sans se rapprocher de la voie.

Rez-de-chaussée habitable

La notion de "rez-de-chaussée habitable" utilisée à l'article 10 s'entend à l'exclusion des sous-sols :

- non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Saillies traditionnelles

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, balcons, garde-corps, oriels, marquises, ...

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. (Voir Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- Les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- Les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La Surface de plancher Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la S.H.O.B. de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectée à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surfaces hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (voir Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Terrain et surface de terrain

Est considéré comme terrain tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, y compris les Espaces Boisés Classés et déduction faite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, lorsque ces emplacements réservés feront l'objet de cession gratuite, ils pourront être prises en compte dans la surface de terrain (voir article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante, ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Voies et emprises publiques

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Dans certains cas, il est prévu des règles spécifiques aux espaces verts et cheminements doux pour bénéficier de règles qui leur seront propres.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

ARTICLE 6 **RAPPELS**

1. Clôtures

L'édification d'une clôture (hors exploitation forestière et agricole) est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du 16 janvier 2008, dans les zones U et AU du Plan de zonage du P.L.U. (L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

2. Installations et travaux divers

une déclaration préalable ou un permis d'aménager sera nécessaire selon les seuils fixés par le Code de l'urbanisme et la nature des travaux (L. 421-2 et R. 421-19 à R. 421-25 du Code de l'Urbanisme) ;

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable ou à permis de construire (R. 421-15, R. 421-17, R. 421-23, R. 421-26 du Code de l'Urbanisme).

3. Défrichements, coupes et abatages d'arbres

Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont soumis à autorisation (L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le défrichement des bois non classés est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

4. Permis de démolir

Conformément à la délibération du 16 janvier 2008, les démolitions sont soumises à permis de démolir (L. 421-3 et R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme) dans les secteurs suivants :

- la zone UC ;
- dans la zone A, les constructions repérés au titre de « Bâtiment agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial » au Plan de zonage du P.L.U. ;
- le secteur Nh ;
- et sur l'ensemble du territoire pour les puits et les fours à pain.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota :

La zone centrale UC comporte les secteurs UCa, UCb et UCc.

Un sous-secteur UCax est créé pour identifier l'hyper-centre du bourg où les commerces existants doivent être préservés.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'Article 5 du Titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements, installations ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations ou le caractère architectural de la zone.
2. Les établissements industriels.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
4. Les exploitations de carrières.
5. La création et l'extension de bâtiments agricoles.
6. Dans le sous-secteur UCax : le changement de destination en logement des cellules commerciales existantes situées en rez-de-chaussée de construction est interdit.

Article UC 2 Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. La création de bâtiments annexes accolés aux constructions existantes (hangar, remise, etc.).
2. Après dérogation au décret n° 64.303 du 1^{er} avril 1964, les installations de chauffage et leurs annexes, notamment les dépôts d'hydrocarbures.
3. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

4. Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UC 3 Accès et voirie

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la réputation, à l'entrée de l'impasse.

Article UC 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter en limite des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Dans le sous-secteur UCax :

-un recul compris entre 0 et 6 m pourra être autorisé ou imposé.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être de plus autorisé ou imposé l'implantation de la construction à 3 mètres de la limite des voies et emprises publiques* ou respecter une marge de recul par rapport à cette limite de 5 mètres minimum.

2. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

3. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité aux règles de sécurité.

4. Conduite de transport de gaz : (cf. I3 porté au Plan de servitudes)

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la conduite).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UC 7 **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

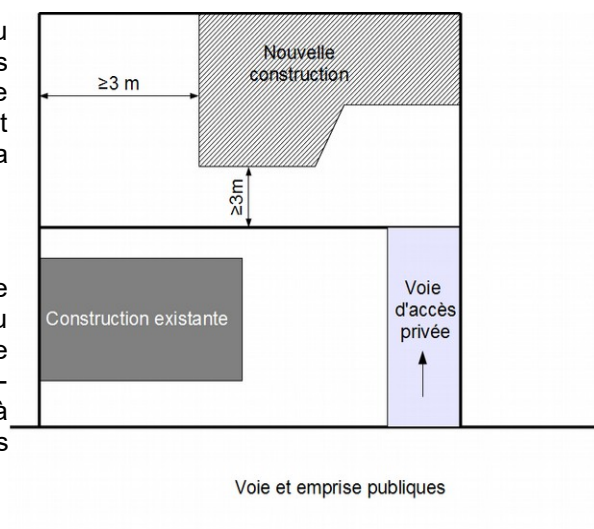
1. Dans la bande de 20 mètres à partir de la limite des voies et emprises publiques* existantes ou projetées, ou de la marge de recul* éventuelle indiquée à l'article 6 ou portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

2. Lorsque une construction est déjà édifée sur la bande des 20m à partir de la limite des voies et emprises publiques (cf. schéma) :

Les constructions peuvent être autorisées ou imposées en limites séparatives* s'il existe des constructions sur les parcelles voisines, sous réserve de la préservation des arbres, haies bocagères et talus existants, d'une insertion paysagère et de la recherche d'une harmonie d'ensemble.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).



3. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles de cet article édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

1. Si elles possèdent des façades* percées de baies éclairant des pièces principales, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie d'immeubles ne soit vue du plan horizontal sous un angle supérieur à 45° à partir de l'appui de ces baies. La distance minimale entre constructions est de 6 mètres.
2. Dans les autres cas, la distance minimale est réduite à 4 mètres.
3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux dépendances*.
4. Des adaptations différentes de celles définies ci-dessus pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural technique ou urbanistique démontré, notamment pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UC 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder respectivement 80% et 50% de la surface du terrain dans les secteurs UCa d'une part, et UCb et UCc d'autre part.

Dans le secteur UCa et UCax, les constructions à usage de commerce, service, artisanat et bureaux pourront utiliser en emprise la totalité de la surface du terrain.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti, n'excède pas ce pourcentage.

1. Cas particuliers :

Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède les pourcentages ci-dessus :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'il soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire (création de toilettes, cuisine, salle de bain ou de douche si cette fonction n'existe pas dans la construction existante) ou la construction d'un garage d'une seule place pour une voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, dans la limite d'un dépassement de 30 m² d'emprise au sol.
- En cas d'impossibilité technique lors de constructions à l'angle de rues en ajoutant 50 m² d'emprise au sol.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UC 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

Dans les secteurs UCa et UCb :

Nombre d'étages droits : R + 1 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 7 mètres

En secteur UCax : Nombre d'étages droits : R+2+ 1 étage en attique* ou sous comble et Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9 mètres

En secteur UCb, lorsqu'une construction est déjà édifée sur la bande des 20 m à partir de la limite des voies et emprises publiques, les constructions édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre ne peuvent excéder une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de 3,50 mètres.

Dans le secteur UCc :

Nombre d'étages droits : R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9,5 mètres

2. Les constructions devront respecter les règles de hauteurs dépendantes de la distance des constructions par rapport aux limites séparatives, telles que définies à l'article UC 7.
3. Toutefois, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 - permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
4. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
5. La hauteur des dépendances* comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.
6. Dans le secteur UCa, les « linéaires de rez-de-chaussée » référencés au Plan de zonage du P.L.U. doivent respecter une hauteur minimale entre la dalle du rez-de-chaussée et la dalle du 1er étage de 3,50 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UC 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux
2. **Les toitures :**

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

3. Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

4. Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

5. Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

6. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

6.1 Sont autorisées les clôtures en dur en façade sur rues et en mitoyenneté des terrains en façade sur rues.

Ces clôtures devront impérativement être en prolongement de la construction principale ou du garage s'il est intégré à la construction principale.

Ces Clôtures pourront être :

- dans le même matériau que la construction principale ;
- en maçonnerie de pierres de pays.

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre.

A l'angle de deux rues, la hauteur de la clôture ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

Si des soutènements sont nécessaires entre le niveau fini des voies publiques et le niveau des terrains, ils pourront être traités en :

- talus planté avec une pente maximale de 2 pour 1 ;
- murets maçonnés de pierres de pays ;
- murs bahuts enduits.

6.2 Les clôtures de type végétal devront comporter 1/3 d'essences persistantes et 2/3 d'essences caducs, associés de manière libre.

Sont proscrits :

- les haies de conifères notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès et Lauriers Palme ;
- les végétaux à caractère trop horticole et les effets de mosaïque. Les végétaux pourpre ou panaché seront utilisés avec parcimonie.

Les haies pourront être doublées facultativement, par un grillage simple torsion, plastifié vert.

La pose d'un grillage sera nécessairement accompagnée d'une haie.

Les hauteurs maximales autorisées seront :

- sur rues :
 - grillage, hauteur maximale : 1,5 mètre
 - haies, hauteur maximale : 1,5 mètre
- sur autres limites :
 - grillage, hauteur maximale : 1,5 mètre
 - haies, hauteur maximale : 2 mètres

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés, notamment, des bâtiments publics ou des banques.

7. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
8. Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois, bardage bois ou aspect bois avec couverture en ardoise, aspect ardoise ou toiture terrasse.
9. Dans le secteur UCa : une vigilance toute particulière sera apportée à l'intégration urbaine des constructions afin de respecter la typologie urbaine environnante.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UC 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre minimum de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette* (S.H.O.N.) de construction dans le secteur UCa et 60 m² de surface hors œuvre nette* (S.H.O.N.) de construction dans les secteurs UCb et UCc, avec un minimum d'une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol ou non close sur le terrain de la construction.

Toutefois, dans le cas d'une typologie dense (lots ou parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 250 m²), seul un minimum d'une place de stationnement de véhicule par logement est imposé.

Un emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Pour les établissements à usage de commerce :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : une place de stationnement de véhicule pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : une place pour 15 m² ;
- pour les surfaces de plus de 1 000 m² : le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.

Toutefois, dans le secteur UCa et pour les surfaces de moins de 150 m², il ne sera pas exigé de place de stationnement de véhicules.

1.3 Pour les constructions à usage de service et bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de Surface Hors Oeuvre Nette* (S.H.O.N.) de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

Toutefois, dans le secteur UCa et pour les surfaces de moins de 150 m², il ne sera pas exigé de place de stationnement de véhicules.

1.4 Pour les établissements artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N.* de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

1.5 Pour les hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement de véhicule pour deux chambres.
- Une place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant et un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

1.6 Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : une place de stationnement de véhicule et un emplacement pour deux-roues par classe.
- Etablissements du second degré : deux places de stationnement de véhicule et deux emplacements pour deux-roues par classe.

1.7 Pour les constructions destinées à d'autres usages, (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc.) le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de place sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matières de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-2, L. 123-1-3, L. 332-7-1 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».
5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, les normes définies ci-dessus n'auront pas un caractère obligatoire.
6. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain avant division ou dans le périmètre loti.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UC 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au Titre VII du Règlement.
2. Pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, des espaces libres doivent être intégrés au projet.
3. Dans les secteurs UCb et UCc :

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30 % par rapport à la surface de la parcelle. La plantation d'arbres de haute tige pourra être exigée.

Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UC 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans les secteurs UCb et UCc, la valeur du coefficient d'occupation du sol est de 0,8.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que la Surface Hors Œuvre Nette* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que la S.H.O.N.* de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti, n'excède pas ce pourcentage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota :

La zone UE comporte les secteurs UEa, UEb et UEc.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'article 5 du titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les établissements, installations ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations ou le caractère architectural de la zone.
2. Les établissements industriels.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
4. Les exploitations de carrières.
5. La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Article UE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
2. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
3. Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Accès et voirie

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la réputation, à l'entrée de l'impasse.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UE 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction en limite des voies et emprises publiques* ou respecter une marge de recul par rapport à cette limite de 3 mètres minimum.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être autorisé ou imposé des constructions en limite des voies et emprises publiques*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

3. De plus, pour les parcelles situées à l'angle de deux ou entre deux voies ou emprises publiques, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une des deux voies ou s'implanter en retrait au moins à 3 mètres de l'alignement d'une des deux voies ; le recul de 5 mètres imposé s'applique alors à partir de la voie permettant l'accès à la parcelle, si l'autre voie ne respecte pas d'ordonnancement de rue particulier.
4. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.
5. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité aux règles de sécurité.

6. Conduite de transport de gaz : (cf. I3 porté au Plan de servitudes)

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la conduite).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UE 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. Dans la bande de 20 mètres à partir de la limite des voies et emprises publiques* existantes ou projetées, ou de la marge de recul* éventuelle indiquée à l'article 6 ou portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue :

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, et sauf disposition particulière portée aux documents graphiques* du P.L.U. obligeant la construction en ordre continu d'une limite à l'autre, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

2. Au-delà de la bande de 20 mètres :

Seule les constructions d'une hauteur au faitage n'excédant pas 3,50 mètres et préservant les arbres, haies bocagères et talus existants sont autorisées en limite séparative.

Toutefois des constructions en limites séparatives* peuvent être autorisées ou imposées s'il existe des constructions sur les parcelles voisines, sous réserve d'une insertion paysagère et de la recherche d'une harmonie d'ensemble.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

3. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles de cet article édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Néant.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes* et les dépendances*, ne pourra excéder respectivement 60%, 40% et 50% de la surface du terrain dans les secteurs UEa, UEb et UEc.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti, n'excède pas ce pourcentage.

1. Cas particuliers :

Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède les pourcentages ci-dessus :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'il soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire (création de toilettes, cuisine, salle de bain ou de douche si cette fonction n'existe pas dans la construction existante) ou la construction d'un garage d'une seule place pour une voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, dans la limite d'un dépassement de 30 m² d'emprise au sol.
- En cas d'impossibilité technique lors de constructions à l'angle de rues en ajoutant 50 m² d'emprise au sol.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

Dans le secteur UEa :

Nombre d'étages droits : R + 1 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 7 mètres

Dans le secteur UEb :

Nombre d'étages droits : R + 1 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 6,5 mètres

Dans le secteur UEc :

Nombre d'étages droits : R + 2 + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9,5 mètres

2. Les constructions devront respecter les règles de hauteurs dépendantes de la distance des constructions par rapport aux limites séparatives, telles que définies à l'article UE 7.

3. Toutefois, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 - permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
4. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
5. La hauteur des dépendances* comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

2. Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

3. Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

4. Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

5. Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

6. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

- 6.1 Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci pourront être constituées d'un mur bahut (non constitué de plaques de ciment ou de fibro ciment) n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage,...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur du muret sera de 20 cm maximum par rapport au terrain le plus haut.

A l'angle de deux rues, la hauteur de la clôture ne devra pas faire obstacle à la visibilité.

Si des soutènements sont nécessaires entre le niveau fini des voies publiques et le niveau des terrains, ils pourront être traités en :

- talus planté avec une pente maximale de 2 pour 1 ;
- murets maçonnés de pierres de pays ;
- murs bahuts enduits.

- 6.2 Les clôtures de type végétal devront comporter 1/3 d'essences persistantes et 2/3 d'essences caducs, associés de manière libre.

Sont proscrits :

- les haies de conifères notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès et Lauriers Palme ;
- les végétaux à caractère trop horticole et les effets de mosaïque. Les végétaux pourpre ou panaché seront utilisés avec parcimonie.

Les haies pourront être doublées facultativement, par un grillage simple torsion, plastifié vert.

La pose d'un grillage sera nécessairement accompagnée d'une haie.

Les hauteurs maximales autorisées seront :

- sur rues :
 - grillage, hauteur maximale : 1 mètre
 - haies, hauteur maximale : 1,5 mètre
- sur autres limites :
 - grillage, hauteur maximale : 1,5 mètre
 - haies, hauteur maximale : 2 mètres

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés, notamment, des bâtiments publics ou des banques.

7. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
8. Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois, bardage bois ou aspect bois avec couverture en ardoise, aspect ardoise ou toiture terrasse.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UE 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre minimum de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.*) de construction, avec un minimum d'une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol ou non close sur le terrain de la construction.

Toutefois, dans le cas d'une typologie dense (lots ou parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 250 m²), seul un minimum d'une place de stationnement de véhicule par logement est imposé.

Un emplacement pour deux-roues par logement.

1.2 Pour les constructions à usage de commerces :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors oeuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : une place de stationnement de véhicule pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : une place pour 15 m² ;
- pour les surfaces de plus de 1 000 m² : le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

1.3 Pour les constructions à usage de service et bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de Surface Hors Oeuvre Nette* (S.H.O.N.) de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

1.4 Pour les établissements artisanaux :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N.* de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

1.5 Pour les hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement de véhicule pour deux chambres.
- Une place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant et un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

1.6 Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements du premier degré : une place de stationnement de véhicule et un emplacement pour deux-roues par classe.
- Etablissements du second degré : deux places de stationnement de véhicule et deux emplacements pour deux-roues par classe.

1.7 Pour les constructions destinées à d'autres usages, (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc.) le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de place sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-2, L. 123-1-3, L. 332-7-1 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».

5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
6. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain avant division ou dans le périmètre loti.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UE 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par 200 m² de terrain.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

2. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les espaces verts pourront être réalisés sur le terrain et il pourra être autorisé ou imposé de ne pas réaliser les 30% d'espace vert dans la marge de recul .
3. Toute opération d'une superficie supérieure à un hectare devra comporter 10% d'espaces plantés communs constituant des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.
4. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au Titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UE 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La valeur du coefficient d'occupation du sol est respectivement fixée à 0,6, 0,4 et 0,5 pour les secteurs UEa, UEb et UEc.

Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que la Surface Hors Œuvre Nette* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que la S.H.O.N.* de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti, n'excède pas ce pourcentage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota :

La zone UA comporte les secteurs UAa et UAb.

Cette zone a vocation à accueillir des entreprises qui ne peuvent pas trouver place au centre-bourg.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'article 5 du titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Toutes les constructions non liées à une activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, à l'exception de celles visées à l'article UA2.
2. Les lotissements à d'autres usages que l'activité.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
5. Les exploitations de carrières.
6. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.
7. Dans le secteur UAa : sont interdits tout commerce de proximité sauf les commerces alimentaires généralistes de plus de 1000 m² de SHON ainsi que toute activité industrielle, artisanale, commerciale ou de service, non compatible avec l'habitat est interdite.
8. Dans le secteur UAb : toute activité commerciale est interdite.

Article UA 2 Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis :

1. Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...).
2. L'aménagement, la restauration et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation compatibles avec la vocation de la zone.
3. La reconstruction après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

4. Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité,...) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
6. Dans le secteur UAb :
 - 6.1 les extensions des serres existantes sont autorisées
 - 6.2 les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des serres ; ces constructions n'ont pas l'obligation de s'intégrer à la serre.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UA 3 Accès et voirie

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Ces terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurcation, à l'entrée de l'impasse.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

Dans le cas d'opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction en limite des voies et emprises publiques* ou respecter une marge de recul par rapport à cette limite de 3 mètres minimum.

Pour le secteur UAb : le long des Routes Départementales, cette marge de recul est portée à 10 mètres.

2. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

3. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques, devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité aux règles de sécurité.

4. Conduite de transport de gaz : (cf. I3 porté au Plan de servitudes)

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la conduite).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UA 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5m$).

1. Cas particuliers :

La construction en limite séparative* peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

2. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles de cet article édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

1. Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soit la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :
 - l'entretien facile du sol et des constructions
 - le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

2. Si elles possèdent des façades* percées de baies éclairant des pièces d'habitation, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de manière qu'aucune partie d'immeuble ne soit vue au-dessus d'un plan horizontal sous un angle supérieur à 45° à partir de l'appui de ces baies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UA 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes* et les dépendances* ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Pour des opérations d'ensemble dans le cas d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, il pourra être admis que l'emprise au sol* maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol* de l'opération d'ensemble ou du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti n'excède pas ce pourcentage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

Dans le secteur UAa :

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 9,5 mètres

Dans le secteur UAb :

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 12 mètres

2. Les constructions devront respecter les règles de hauteurs dépendantes de la distance des constructions par rapport aux limites séparatives, telles que définies à l'article UA 7.
3. Toutefois, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente.
4. Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.
5. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux

2. Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

3. Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

4. Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

5. Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

6. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci pourront être constituées d'un mur bahut (non constitué de plaques de ciment ou de fibro ciment) n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage,...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués. Dans le cas

d'un terrain en pente, la hauteur du muret sera de 20 cm maximum par rapport au terrain le plus haut. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés, notamment, des bâtiments publics ou des banques.

7. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UA 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre minimum de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les constructions à usage de commerces :

Le stationnement sera fonction de la surface, hors œuvre à usage commercial (ventes et réserves).

Les normes sont les suivantes :

- pour les surfaces de moins de 500 m² : une place de stationnement de véhicule pour 30 m² ;
- pour les surfaces supplémentaires comprises entre 500 et 1 000 m² : une place pour 15 m² ;
- pour les surfaces de plus de 1 000 m² : le stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

De plus, il sera réalisé un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

1.2 Pour les constructions à usage de service et bureaux (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement de véhicule par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette* (S.H.O.N.) de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

1.3 Pour les établissements artisanaux et industriels :

Soit une place de stationnement de véhicule pour deux employés, soit une place de stationnement pour 80 m² de S.H.O.N.* de construction, en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

Un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la Surface Hors Oeuvre Nette* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

1.4 Pour les hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement de véhicule pour deux chambres.
- Une place de stationnement de véhicule pour 20 m² de salle de restaurant et un emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N.*

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

1.5 Pour les constructions destinées à d'autres usages. (hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc.) le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les foyers logements et autres établissements de ce type le nombre de place sera défini en fonction du degré de motorisation des personnes hébergées et des besoins liés aux visites.

Dans tous les cas :

A l'intérieur de chaque lot, il pourra être exigé en sus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matières de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-2, L. 123-1-3, L. 332-7-1 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».
5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
6. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain avant division ou dans le périmètre loti.

7. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UA 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. En plus des demandes suivantes, les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10% par rapport à la surface de la parcelle. Ceux-ci pourront être confortés par des plantations en alignement.
2. Sur les lots situés en bordure de voie, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces verts à concurrence de 20% de la surface parcellaire.

Les espaces plantés seront localisés principalement en bordure des clôtures mitoyennes séparatives de façon à recréer une trame bocagère régulière perpendiculaire à la voie.

Les surfaces non construites devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
4. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UA 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La S.H.O.N.* autorisée pour les logements de fonction visés à l'article UA2 ne devra pas dépasser 120 m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP






Nota :

La zone UP comporte les secteurs UPs et UPe.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'article 5 du titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

-  Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article UP2.
-  Les établissements industriels.
-  Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
-  Les exploitations de carrières.
-  La création et l'extension de bâtiments agricoles.

Article UP 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des équipements autorisés.
2. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
3. Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.

4. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
5. Dans le secteur UPs : les équipements sociaux et/ou médicaux.
6. Dans le secteur UPe : les équipements liés à l'enseignement et/ou à l'accueil des enfants.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UP 3 Accès et voirie

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la répurgation, à l'entrée de l'impasse.

Article UP 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UP 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UP 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

4. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité aux règles de sécurité.

5. Conduite de transport de gaz : (cf. I3 porté au Plan de servitudes)

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la conduite).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UP 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

2. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles de cet article édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Néant.

Article UP 9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UP 10 Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article UP 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux

2. Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

3. Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

4. Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

5. Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

6. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci pourront être constituées d'un mur bahut (non constitué de plaques de ciment ou de fibro ciment) n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage,...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur du muret sera de 20 cm maximum par rapport au terrain le plus haut. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés, notamment, des bâtiments publics ou des banques.

7. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

8. Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois, bardage bois ou aspect bois avec couverture en ardoise, aspect ardoise ou toiture terrasse.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UP 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matières de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-2, L. 123-1-3, L. 332-7-1 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».
5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UP 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations_

1. Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.
2. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
3. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au Titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UP 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota :

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'article 5 du titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article UL2.
2. Les établissements industriels.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements de la zone.
4. Les exploitations de carrières.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
6. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.

Article UL 2 Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur intégration à leur environnement :

1. Les équipements collectifs liés au sports et aux loisirs.
2. Les jardins familiaux d'initiative publique ainsi que les constructions qui leurs sont techniquement nécessaires.
3. Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements sportifs ou des

équipements de loisirs. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante des constructions de sports ou de loisirs.

4. Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales sous réserve de leur intégration dans le site.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles UL 3 Accès et voirie

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 2.2 Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Article UL 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UL 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains.

Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

4. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité aux règles de sécurité.

5. Conduite de transport de gaz : (cf. I3 porté au Plan de servitudes)

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la conduite).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

Article UL 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0m$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

1. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles de cet article édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Néant.

Article UL 9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UL 10 Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article UL 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux

2. Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

3. Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

4. Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

5. Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

6. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci pourront être constituées d'un mur bahut (non constitué de plaques de ciment ou de fibro ciment) n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage,...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur du muret sera de 20 cm maximum par rapport au terrain le plus haut. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés, notamment, des bâtiments publics ou des banques.

7. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité

discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

8. Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois, bardage bois ou aspect bois avec couverture en ardoise, aspect ardoise ou toiture terrasse.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UL 12 Réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre minimum de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1 Pour les restaurants :

- 1 place pour 20 m² de salle de restaurant

1.2 Pour les terrains de camping et de caravanning :

- En plus d'une place de stationnement de véhicule par tente et par caravane, il sera prévu 1 place visiteur pour 10 emplacements.
- Un emplacement pour 2 roues par unité de 20 personnes accueillies.

1.3 Pour les installations de loisirs :

- Le stationnement de véhicule sera fonction des nécessités d'accueil.

1.4 Pour les équipements d'intérêt général. le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

2. Modalités d'application :

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres. Il est interdit de disposer deux places de stationnement non close l'une derrière l'autre sans possibilité de sortie autonome.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

3. Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matières de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.
4. Les obligations définies ci-dessus peuvent également être considérées comme satisfaites dans les conditions prévues aux articles L. 123-1-2, L. 123-1-3, L. 332-7-1 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme et en particulier, il ne peut « être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ».
5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

6. Pour des opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement, les besoins en stationnement pourront être réalisés sur le terrain avant division ou dans le périmètre loti.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UL 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations_

1. Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

2. Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
3. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au Titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UL 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AU

ZONE AU

Nota :

La zone AU comporte les secteurs 1AU et 2AU.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'article 5 du titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions, ouvrages ou utilisation du sol autres que ceux prévus à l'article AU 2.

Article AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
3. Dans le secteur 1AU, les types d'occupations ou d'utilisations du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUEa → UEa ; 1AUAb → UAb ; ...).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles AU 3 à AU 13

Dans le secteur 1AU, les conditions de l'occupation du sol sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUEa → UEa ; 1AUAb → UAb ; ...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article AU 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans le secteur 1AU, les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles de la zone ou du secteur U correspondant (1AUEa → UEa ; 1AUAb → UAb ; ...).

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota :

La zone A comporte le secteur Ai.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'article 5 du titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article A 2.
2. L'aménagement de terrains de camping sauf le camping à la ferme.
3. L'aménagement de terrains de caravanes soumis à autorisation, sauf le caravanning à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping à la ferme.
4. Les exploitations de carrières.
5. Dans les "Zones inondables" repérées au Plan de zonage du P.L.U., sont interdits les constructions et toute atteinte au champ d'expansion des crues (remblais, ...).
6. Dans le secteur Ai, les extensions et les constructions.

Article A 2 Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer de préjudice au développement des activités agricoles ou porter atteinte à l'environnement :

1. Les constructions, extensions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi que les constructions et extensions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, sous réserve que ces constructions, extensions ou installations ne compromettent pas une exploitation agricole et que les habitations soient implantées à proximité immédiate du corps de ferme, dans un rayon de 150 mètres. Seule une habitation par exploitation agricole est autorisée.
2. Le changement de destination en habitat des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est autorisé dans le respect de l'article L. 111-3 du Code Rural (principe de réciprocité), dans l'enveloppe originelle des bâtiments anciens en pierre ou en terre recensés au Plan de zonage du P.L.U. au titre de la « *Liste des bâtiments dans le territoire agricole repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial* », sous réserve que le changement de

destination ne compromet pas l'exploitation agricole, que le caractère architectural original soit conservé et que cette construction ait une surface minimale de 50 m².

3. Les dépendances des habitations liées aux exploitations agricoles.
4. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.
5. Les affouillements et exhaussements du sol.
6. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles A 3 Accès et voirie

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction nouvelle pour habitation susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression. L'alimentation en eau de la construction pourra également se faire par le biais de forage équipé de philtre rendant l'eau consommable.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains et de changement de destination d'un bâtiment.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.
4. Lignes électriques :
Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité aux règles de sécurité.
5. Conduite de transport de gaz : (cf. I3 porté au Plan de servitudes)
Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la conduite).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article A 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).
2. Les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles, pourront être implantés en limite séparatives à condition que la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les bâtiments annexes* et dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).
3. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles de cet article édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Néant.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

1. La création d'une habitation liée aux exploitations agricoles n'excèdera pas 150 m².
2. L'emprise au sol des extensions des habitations liées aux exploitations agricoles n'excèdera pas 70 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
3. L'emprise au sol des dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles n'excèdera pas 80 m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Les constructions pour habitation hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

Nombre d'étages droits : R + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 3,5 mètres

2. Les constructions devront respecter les règles de hauteurs dépendantes de la distance des constructions par rapport aux limites séparatives, telles que définies à l'article A 7.
3. Toutefois, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 - assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 - permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 - permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
4. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.
5. La hauteur des dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut de la construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article A 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux

2. Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

3. Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

4. Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

5. Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

6. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci pourront être constituées d'un mur bahut (non constitué de plaques de ciment ou de

fibro ciment) n'excédant pas 0,40 mètre de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage,...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur du muret sera de 20 cm maximum par rapport au terrain le plus haut. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés, notamment, des bâtiments publics ou des banques.

7. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
8. Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois, bardage bois ou aspect bois avec couverture en ardoise, aspect ardoise ou toiture terrasse.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques*.

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article A13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations_

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

1. La création d'une habitation liée aux exploitations agricoles n'excèdera pas 150 m² de S.H.O.N.*
2. Les extensions des habitations liées aux exploitations agricoles n'excéderont pas 70 m² de S.H.O.N.* en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
3. La S.H.O.B.* des dépendances* des habitations liées aux exploitations agricoles n'excèdera pas 80 m².

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota :

La zone N comporte les secteurs Nb, Nc, Ne, Nf, Nh, Nj, NL, Np et Ns.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition de l'article 5 du titre I.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article N 2.
2. Les établissements industriels et dépôts classés ou non sauf ceux visés à l'article N 2.
3. Les installations et travaux suivants sauf ceux visés à l'article N 2 :
 1. Les affouillements et exhaussements de sols (à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres),
 2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 3. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
4. Le camping et le stationnement de caravanes lorsqu'ils ne répondent pas aux conditions de l'article N 2.
5. Les exploitations de carrières.
6. Les installations de stockage de déchets inertes sauf celles visées à l'article N2.
7. La création ou l'extension de bâtiments agricoles.
8. Dans les "Zones inondables" repérées au Plan de zonage du P.L.U., sont interdits les constructions et toute atteinte au champ d'expansion des crues (remblais, ...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gestion des eaux pluviales...)

Article N 2 Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de leur intégration au site et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :

1. Les reconstructions après sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre sous réserve du respect du caractère architectural d'origine.

1. Les affouillements et exhaussements de sols pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie ou à l'irrigation ainsi que ceux liés aux ouvrages publics nécessaires à la gestion des eaux de pluies.

2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de leur intégration à l'environnement.

3. Dans les secteurs Nb, Nc, Ne, Nh, NL et Ns :

4.1 Les aires de stationnement sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère.

4. Dans le secteur Nb :

5.1 Les affouillements et exhaussements de sols pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à l'élevage piscicole et ceux liés aux ouvrages publics nécessaires à la gestion des eaux de pluies.

5.2 L'aménagement de terrains saisonniers destinés à l'accueil de parcs de loisirs, terrains de camping ou de stationnement de caravanes sous réserve d'une intégration paysagère.

5.3 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

5. Dans le secteur Nc :

6.1 Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'un cimetière ainsi qu'à son fonctionnement sous réserve d'une intégration paysagère.

6. Dans le secteur Ne :

7.1 Les constructions, utilisation du sol, travaux et dépôts nécessaires à l'implantation, l'extension ou la transformation d'une installation de stockage de déchets inertes à la condition que soient mise en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

7.2 Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'installation de stockage de déchets inertes. Ces logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments et ne peuvent constituer une construction indépendante de l'installation de stockage de déchets inertes.

7. Dans le secteur Nf :

8.1 Les constructions, utilisations du sol, travaux et dépôts nécessaires à la gestion forestière à la condition de ne pas remettre en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux.

8. Dans le secteur Nh :

9.1 Le changement de destination en habitat des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est autorisé dans l'enveloppe originelle des bâtiments anciens en pierre ou en terre recensés au Plan de zonage du P.L.U. au titre de la « liste des bâtiments dans le territoire agricole repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial », sous réserve que le caractère architectural originel soit conservé et que cette construction ait une surface minimale de 50 m².

9.2 Le changement de destination en activité des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est autorisé dans l'enveloppe originelle des bâtiments, sous réserve que cette activité vienne conforter une activité attenante.

9.3 L'extension des bâtiments existants.

9.4 Les dépendances liées aux habitations ou à une activité.

9.5 Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

9.6 Les piscines couvertes ou non couvertes liées aux habitations.

9.7 Les serres de loisirs d'une dimension maximale de 40m² de SHOB ne dépassant pas 2.50m de hauteur.

9. Dans le secteur Nj :

10.1 Les constructions , ouvrages et travaux liés à la réalisation de jardins familiaux sous réserve d'une intégration paysagère.

10. Dans le secteur NL :

11.1 Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'aires de jeux, de structures légères de sports et de loisirs, sous réserve d'une intégration paysagère, à l'exception de toutes activités sportives et de loisirs motorisées.

11. Dans le secteur Np :

12.1 Il pourra être autorisé le drainage, l'affouillement ou l'exhaussement de sol pour des travaux relatifs à la sécurité des personnes, et pour les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide, dans le respect de la Loi sur l'eau.

12. Dans le secteur Ns :

13.1 Les constructions, utilisation du sol, installations, travaux et dépôts nécessaires à la réalisation ou à l'extension d'une station d'épuration ou d'un captage d'eau ainsi qu'à son fonctionnement sous réserve d'une intégration paysagère.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 **Accès et voirie**

1. Accès :

- 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- 1.3 Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie :

- 2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article N 4 **Desserte par les réseaux**

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous pression.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur, et notamment le Règlement Sanitaire Départemental.

2.2 Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

2.3 Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions des Annexes Sanitaires du P.L.U.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrains et de changement de destination d'un bâtiment.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voies routières publiques ou privées et emprises publiques* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 5 mètres au moins de la limite des voies et emprises publiques*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue. Toutefois, dans le secteur Nh, les annexes et dépendances devront s'implanter à 2 mètres au moins de la limite des voies et emprises publiques*, sauf contraintes techniques liées à des aménagements de voirie.

Pour la zone Nf, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 35 m calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie et à l'intérieur des limites de la zone concernée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés différemment et dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

2. Espaces verts et cheminements doux* :

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons* doivent s'implanter à 3 mètres au moins de la limite des espaces verts et cheminements doux*, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques* du P.L.U. qui s'y substitue.

3. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

4. Lignes électriques :

Tout projet de construction nouvelle, de surélévation ou de modification de construction existante, situé à proximité des lignes électriques devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité aux règles de sécurité.

5. Conduite de transport de gaz : (cf. I3 porté au Plan de servitudes)

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites dans une bande de 6 mètres (3 mètres de part et d'autre de la conduite).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article N 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le secteur Nf :

Il n'y a pas de distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives.

2. Dans le secteur Nh :

2.1 Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives*, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L = 0\text{m}$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

2.2 Les bâtiments annexes* et dépendances*, pourront être implantés en limite séparatives à condition que la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Lorsque les bâtiments annexes* et dépendances* ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3\text{m}$).

3. Dans les autres secteurs :

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5\text{m}$).

4. Dans le cas de rénovation pour créer une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, les règles de cet article édictées ci-dessus pourront être dépassées de 20 centimètres, sans toutefois dépasser les limites du terrain.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Néant.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des extensions aux bâtiments existants autres que ceux à usage d'activité n'excèdera pas 70 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des dépendances* liées aux bâtiments existants autres que ceux à usage d'activité n'excèdera pas 80 m².

L'emprise au sol des extensions aux activités existantes (constructions nouvelles ou réhabilitation de surfaces existantes) n'excèdera pas 150 m² en plus de la construction d'origine affectée à cet usage d'activité, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des dépendances* liées aux activités n'excèdera pas 150 m².

2. Dans le secteur Nf : L'emprise au sol n'excèdera pas 200 m²

3. Dans le secteur Nj : le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 10%

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article N 10 **Hauteur maximale des constructions**

1. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en section dont aucune ne peut dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Les constructions hors toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons*, pignons, ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes comptées à partir du terrain naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction ou de chacune des sections si le bâtiment fait plus de 30 mètres de long :

Pour le secteur Nh :

Pour les constructions liées à une activité existante, la hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixé à 6,5 mètres.

Pour les autres constructions :

Nombre d'étages droits : R + 1 étage en attique* ou sous comble

Hauteur* maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 3,5 mètres

2. Les constructions devront respecter les règles de hauteurs dépendantes de la distance des constructions par rapport aux limites séparatives, telles que définies à l'article N 7.
3. Toutefois, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :
 1. assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
 2. permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain en pente ;
 3. permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.
4. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

5. La hauteur des dépendances* pour les habitations comptée à partir du terrain naturel moyen situé au niveau du rez-de-chaussée de la future construction est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.
6. Pour le **secteur Nf** : la hauteur maximum autorisée au faitage est limitée à 10 mètres.
7. Pour le **secteur Nj** : la hauteur maximum autorisée au faitage est limitée à 3,50 mètre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux

2. Les toitures :

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

L'inscription des lucarnes doit prendre en compte le volume du bâti et ne pas dépasser le tiers de la longueur de la toiture.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les dépendances, à l'exception des toitures terrasses, sont réalisées en matériaux adaptés à l'architecture du projet et à son environnement (type ardoises naturelles).

Pour le secteur Nj : les toitures pourront être réalisées en matériaux type bac acier de couleur type ardoise.

3. Les matériaux :

Les pastiches d'architecture, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Dans tous les cas, lorsque les murs séparatifs ou les murs aveugles ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades principales, ils doivent s'harmoniser avec les dites façades.

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

4. Le ravalement :

Les matériaux employés et les techniques utilisées seront adaptés à la nature et au caractère architectural du bâti afin de préserver la construction d'origine et mettre en valeur les différentes modénatures (notamment les soubassements, corniches, chaînage, encadrements, bandeaux).

5. Les locaux et équipements techniques :

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

6. Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci pourront être constituées d'un mur bahut (non constitué de plaques de ciment ou de fibro ciment) n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur maximum qui peut être surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage,...) à l'exclusion de panneaux préfabriqués. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur du muret sera de 0.40m maximum par rapport au terrain le plus haut. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés, notamment, des bâtiments publics ou des banques.

7. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

8. Les dépendances doivent avoir le même aspect que la construction principale ou être en bois, bardage bois ou aspect bois avec couverture en ardoise, aspect ardoise ou toiture terrasse.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article N 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques*.

Le nombre minimum de places de stationnement sera apprécié en fonction des normes suivantes :

1.1. Pour les terrains de camping et de caravanning :

En plus d'une place de stationnement de véhicule par tente et par caravane, il sera prévu 1 place visiteur pour 10 emplacements.

Un emplacement pour 2 roues par unité de 20 personnes accueillies.

1.2 Pour les installations de loisirs :

Le stationnement de véhicule sera fonction des nécessités d'accueil.

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,5 mètres.

1.3 Pour le secteur Nj :

Le stationnement de véhicules sera fonction des nécessités d'accueil et situé le long de l'accès principal des jardins.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article N 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au titre VII du Règlement.

1. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du P.L.U. sont à conserver, à protéger ou à créer, ainsi qu'il est précisé au Titre VII du Règlement.

2. Pour le secteur Nh :

- 2.1 Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre haute tige par 200 m² de terrain.

Les marges de recul devront être traitées en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

- 2.2 Il sera produit un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article N 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

1. La S.H.O.B* des dépendances liées aux bâtiments existants autres que ceux à usage d'activité n'excèdera pas 80 m².
2. Les extensions aux activités n'excéderont pas 150 m² de S.H.O.N* en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du P.L.U.
3. La S.H.O.B* des dépendances liées aux activités n'excèdera pas 150 m².

4. Dans le secteur Nj : non réglementé.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence. La liste des emplacements réservés ci-dessous donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes,...) qui en a demandé l'inscription au P.L.U.

Article ER 2

Les emplacements réservés portés au Plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 123-1.8, R. 123-10 (3^{ème} alinéa) et R.123-11.d du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.
3. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est située dans un emplacement réservé et qui cède gratuitement cette partie à la collectivité, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affecté au terrain cédé gratuitement.

Article ER 3

Lorsque les expropriations en vue de la réalisation de grands ouvrages publics sont susceptibles de compromettre la structure des exploitations dans une zone déterminée, l'obligation sera faite au Maître de l'Ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique, de remédier aux dommages causés, en participant financièrement à l'exécution d'opérations de remembrement et de travaux connexes, et à l'installation sur des exploitations nouvelles comparables des agriculteurs dont l'exploitation aurait disparu ou serait gravement déséquilibrée, ou s'ils l'acceptent, à la reconversion de leur activité. (Loi 62.933 du 8 août 1962, article 10).

La même obligation sera faite au Maître de l'ouvrage dans l'acte déclaratif d'utilité publique en cas de création de zones industrielles ou à urbaniser ou de constitution de réserves foncières (Loi 67.1253 du 30 décembre 1967, article 22.1).

N° de l'opération	Nature de l'opération	Bénéficiaire	Superficie ou emprise
1	Création d'un cimetière paysager	Commune	30 530 m ²
2	Création d'un rond-point	Commune	171 m ²
4	Accès à la zone 1AUE	Commune	1 179 m ²
5	Accès au Bouessay	Commune	9 m
6	Elargissement de la rue de la Dobiais	Commune	982 m ²
7	Elargissement de la rue située entre la rue de la Dobiais et la RD 95	Commune	3 450 m ²
8	Accès au secteur du Rochelet	Commune	891 m ²
9	Elargissement de la rue Paul Féval	Commune	659 m ²
10	Réhabilitation d'un cheminement doux vers les commerces	Commune	160 m ²

TITRE VII

ESPACES BOISES CLASSES

-

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Article EBC 1 Dispositions générales

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique par un quadrillage de lignes verticales et horizontales semé de ronds, les dispositions des articles L. 130 - 1 à L. 130 - 6 et R. 130-1 à R. 130-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés

1. Article L. 130 - 2 du Code de l'Urbanisme :

« Pour sauvegarder les bois et parcs, et en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs, et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme, peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé ou rendu public, comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas de date certaine depuis cinq ans au moins. »

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé, n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, à une date certaine depuis cinq ans au moins. »

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'Urbanisme, du Ministre de l'Intérieur et du Ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur les territoires desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130 - 6 du Code de l'Urbanisme. »

« La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. ».

2. Article L.130-3 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.130-2, l'Etat, les Départements, les Communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt public ».

3. Les possibilités de construction accordées en application de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme sont fixées par décret.

La portion du terrain éventuellement constructible après application de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme est soumise aux règles de la zone dans laquelle elle se trouve.

4. Nonobstant toutes dispositions réglementaires attribuant compétence à une autre autorité, les décisions intervenant sur les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans les Espaces Boisés Classés sont prises par le Maire après avis du Préfet.