

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE MARTIGNÉ-SUR-MAYENNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n° 4 :
Règlement**

Dossier d'arrêt de projet
Vu pour être annexé à la
délibération du 12 Janvier 2017

ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Julie GANACHAUD, urbaniste.



MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- ➡ Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5)
- ➡ Les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Ils déterminent les conditions d'aménagement de certains secteurs (document n°3 du PLU)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Martigné-sur-Mayenne.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme s'applique sur le territoire de Martigné-sur-Mayenne.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique fait apparaître en outre :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L151-17 à 23 du Code de l'Urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- Des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- Des itinéraires de randonnée à protéger,
- Des points de vue à préserver,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »
- Une zone soumise au risque d'inondation, définie par l'Atlas des Zones Inondables de la Mayenne et où s'appliquent des règles d'urbanisme particulières définies au présent règlement.

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA : zone urbaine centrale ancienne
- UB : zone urbaine d'extension récente
- UI : zone urbaine d'Infrastructures et équipements publics
- UE : zone urbaine d'activités économiques

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- 1AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate
- 1AUe : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, ouverture immédiate
- 1AUec : zone à urbaniser à vocation commerciale, ouverture immédiate
- 2AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV.

Elle comprend :

- un secteur A : zone Agricole stricte
- un secteur Aa : zone Agricole d'activités à vocation de maintien du potentiel d'extension des entreprises industrielles et artisanales existantes en campagne
- un secteur Ae : zone Agricole équestre lié à la présence du Poney club du Grand Montgenard
- un secteur AI : zone Agricole de loisir destinée au développement des gîtes et chambres d'hôtes en campagne

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V.

Elle comprend :

- un secteur N : zone naturelle protégée
- un secteur NI : zone naturelle de loisir destinée au développement d'équipements destinés au tourisme
- un secteur Nm : zone naturelle de « maisons » éclusières

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à la délibération prise par le Conseil communautaire, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone UA, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable, repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil communautaire sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concernée par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région - DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°

2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. À cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis.

Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Sur Martigné-sur-Mayenne, aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont eu connaissance. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : RISQUES ET NUISANCES

Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe

La commune de Martigné-sur-Mayenne est soumise au risque inondation, engendré par les débordements de la Mayenne. Un atlas des zones inondables (AZI) répertorie les zones inondables sur l'ensemble du bassin versant de la Mayenne. Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ce risque.

Risque rupture de barrage

Un barrage ou une digue est un ouvrage artificiel établi en travers du lit d'un cours d'eau. Leur rupture entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. Sur le territoire de la commune de Martigné-sur-Mayenne ce risque est classé en vulnérabilité P2 (vulnérabilité faible) et provient du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières. La réactualisation d'une étude est en cours.

Risque lié au Transport de Matières dangereuses (TMD)

Le risque Transport de Matières Dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Sur le territoire communal le risque est principalement localisé le long de la Route Nationale 162.

Risque sismique

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques

Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter. La commune de Martigné-sur-Mayenne est ainsi concernée par une bande de 100 m de part et d'autre de la RN162, qui est ainsi impacté par les nuisances sonores générées par le trafic.

Lignes électriques Très Haute Tension

Le territoire de la commune est traversé par la ligne haute tension 90 KV à 2 circuits Mayenne - Baie II. Sur les terrains concernés par ces lignes la consultation du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) est fortement recommandée avant tous travaux.

ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Espaces boisés classés

Le plan local d'urbanisme peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts ; parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Eléments de paysage et de patrimoine

Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE URBAINE CENTRALE ANCIENNE

UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbanisés du centre bourg historique. Ce secteur est marqué par la qualité et la sensibilité du patrimoine bâti ancien, qui s'organise de manière dense et structurée autour des espaces publics du cœur de bourg (place de la Mairie, de l'église, de l'école) pour s'étendre ensuite le long des rues de Vénus et de Cassiopée, à l'image d'un village rue.

La zone UA recouvre également un petit groupe d'habitations situé au nord du bourg le long de la RN162. Il s'agit du hameau de la « Motte d'Aron » desservi par l'assainissement collectif.

Les constructions en R+1+C, sont en grande majorité mitoyenne. Leur implantation est souvent continue et marque un alignement sur la voie par l'intermédiaire des façades ou des clôtures hautes.

Dans cette zone, les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

La zone UA présente une grande mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Des points de vue à préserver,
- Une zone de sensibilité archéologique, située autour de l'église et soumise aux dispositions du code du patrimoine.
- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2 et R151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axes bruyants.

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions des articles L. L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques devront faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.
- Sur les secteurs soumis aux contours d' Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les projets de constructions et aménagements devront être compatibles avec les principes exposés aux sein du document n°3.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**UA 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.

UA 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UA 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UA 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la parcelle.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
 - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
 - lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie,
 - pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.),
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie ouverte à la circulation automobile desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m²

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 12 mètres de hauteur totale.
- Les annexes dissociées de l'habitation ne doivent pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, les nouvelles constructions devront apporter la preuve de la prise en compte et du maintien du point de vue par des prescriptions de hauteur, d'implantation ou d'insertion paysagère adéquat.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➡ à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ➡ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ➡ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures**a - Pentes**

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :
 - les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
 - les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ce cas le calcul de la hauteur absolue autorisée s'effectue par rapport à l'égout du toit.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée :
 - en ardoise naturelle.
 - ou matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect épaufré de l'ardoise naturelle.
 - Les faitages en tuiles sont autorisés
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,

Sont interdits:

- la tôle ondulée et l'aluminium,
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantées en façade sur rue.

c- Ouvertures de toits

- Les ouvertures de toits doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte sont interdites.

d - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

5) Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. L'enduit est interdit sur ces bâtiments, ainsi que l'isolation par l'extérieure des murs donnant sur le domaine public.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être adaptées à la façade du bâtiment et des constructions environnantes.
- En façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières et restauration d'ouvertures existantes, elles devront respecter un format plus haut que large.
- La construction de vérandas en façade sur la voie principale desservant le terrain et visible depuis l'espace publique est interdite
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être posés en saillie de la façade.

6) Clôtures

Dispositions générales :

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

Clôtures en bordure du domaine public :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles doivent être constituées d'un mur ou muret surmontées d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois ou matières plastiques ajourées.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales
- les clôtures en éléments de ciment, de ciments moulés, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites
- Elles doivent présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, sauf dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture déjà existante réalisées en matériaux traditionnels

Sont interdits :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être différentes : grillage sur piquets métalliques, haie, murs etc.

- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

7) Constructions annexes

- Pour être autorisés, les bâtiments annexes (garages, appentis, jardins d'hiver, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et le caractère de la zone.

8) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les modénatures doivent être conservées.
- Le rythme des ouvertures dans la façade doit être respecté.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée.
- En cas de réhabilitation, lorsqu'il n'est pas possible d'organiser le stationnement sur la parcelle, la possibilité de réaliser un espace de stationnement à proximité de la parcelle sur une autre emprise privée est autorisée.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

1 place, couverte ou non, par logement

Activités et services :

Commerces et bureaux 1 place pour 25 m² de surface de plancher

Artisanat 1 place pour 100 m² de surface de plancher

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- en cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Les espaces de stationnement doivent être plantés à hauteur d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement, ou par toute autre végétation mieux adaptée au caractère du site. A partir de 1000 m² de surface ils seront coupés par des haies d'essences locales.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espace public.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif peut être exigé pour toute opération de groupe de logements, en fonction de la configuration, de l'importance de l'opération et d mode de collecte des déchets en vigueur.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

Eléments de paysage de type **bois/parc/jardin** à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :

- Les défrichements sont limités à 20% de la superficie de l'élément protégé.
- L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalente. On doit rechercher dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique globale de l'élément protégé (ou compensé).
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant les parcs des propriétés bâties et ne pas morceler l'ensemble protégé. Seuls sont autorisés sur ces espaces les abris de jardin de 12 m² d'emprise au sol maximum et 2,5 m de hauteur maximum à l'égout du toit.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour les constructions nouvelles principales, une partie des besoins énergétiques doit être assurée par une source d'énergie renouvelable.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE D'EXTENSION RECENTE

UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs d'extension du bourg historique. Il s'agit de secteurs urbanisés récemment dans le cadre d'opération d'ensemble, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend également des secteurs sur lesquels des constructions à usage d'habitation ont été édifiées en-dehors d'opérations groupées, notamment le long de voies d'accès au bourg.

Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du centre bourg, et dont l'architecture est assez hétérogène regroupant des formes bâties des années 1970 à 2010 et de l'architecture plus contemporaine.

La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Des points de vue à préserver,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axes bruyants.

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions des articles L. L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques devront faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.
- Sur les secteurs soumis aux contours d' Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les projets de constructions et aménagements devront être compatibles avec les principes exposés aux sein du document n°3.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**UB 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- Lorsqu'un nouvel accès est créé dans le cadre d'un détachement parcellaire d'un terrain à bâtir, on cherchera à grouper cet accès avec celui déjà existant. L'impossibilité de grouper les deux accès devra être clairement démontrée.

UB 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.

- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UB 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la parcelle.
- L'implantation en retrait des voies est également autorisée:
 - lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 mètre. Cette continuité visuelle

peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

- lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
 - lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie,
 - pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.),
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'implantation en retrait est limitée à 12m maximum de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la parcelle.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m²

- Les parcelles privées devront comprendre un minimum de 15% de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné).
- Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 9 mètres de hauteur totale.
- Les annexes dissociées de l'habitation ne doivent pas dépasser 6 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➞ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ➞ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ➞ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.
- Dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, les nouvelles constructions devront apporter la preuve de la prise en compte et du maintien du point de vue par des prescriptions de hauteur, d'implantation ou d'insertion paysagère adéquat.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures

a - Pentes

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette règle ne s'applique pas pour :
 - les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis, vérandas ;
 - les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ce cas le calcul de la hauteur absolue autorisée s'effectue par rapport à l'égout du toit.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée :

- en ardoise naturelle.
- ou matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect épaupré de l'ardoise naturelle.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c. Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

5) Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être adaptées à la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

6) Clôtures

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Clôtures en bordure du domaine public :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles doivent être constituées d'un mur ou muret surmontées d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois ou matières plastiques ajourées.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales
- les clôtures en éléments de ciment, de ciments moulés, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites
- Elles doivent présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, sauf dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture déjà existante réalisées en matériaux traditionnels

Sont également interdits :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être différentes : grillage sur piquets métalliques, haie, murs etc.
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

7) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les modénatures doivent être conservées.
- Le rythme des ouvertures dans la façade doit être respecté.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

2 places (couvertes ou non) par logement,
1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisée
sur le domaine public ou sur un espace collectif

- Pour les autres occupations, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

- en cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible. La constitution de cet espace collectif n'est pas exigée en cas de présence d'un espace collectif existant à proximité, correctement dimensionné et répondant aux mêmes usages.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être plantés à hauteur d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement, ou par toute autre végétation mieux adaptée au caractère du site. A partir de 1000 m² de surface. Ils seront coupés par des haies d'essences locales.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.

Eléments de paysage de type **bois/parc/jardin** à protéger au titre de l'article L.151-20 du code de l'urbanisme :

- Les défrichements sont limités à 20% de la superficie de l'élément protégé.
- L'autorisation de suppression ou modification de l'élément protégé peut être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalente. On doit rechercher dans les interventions envisagées (préservation ou compensation), la préservation de la valeur écologique globale de l'élément protégé (ou compensé).
- Les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant les parcs des propriétés bâties et ne pas morceler l'ensemble protégé. Seuls sont autorisés sur ces espaces les abris de jardin de 16 m² d'emprise au sol maximum et 2,5 m de hauteur maximum à l'égout du toit.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents. La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).

Zones humides (code de l'environnement et fonctionnelle) à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, liste non exhaustive au zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la récréation-restauration de zones humides.
- Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE et du SAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE D'INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone à vocation mixte. Elle comprend des secteurs d'équipements et d'infrastructures : plateaux sportifs, grands équipements scolaires mais également quelques bâtiments d'entreprises.

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public.

La zone est destinée à accueillir une poursuite du développement des équipements et installations d'intérêt public ainsi que l'extension des bâtiments d'activités existants.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axes bruyants.

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les installations qui y sont liées (stationnement, stockage,...) ;
- Les constructions ou installations à destination d'activités éducatives, culturelle de loisir et/ou de détente ouverte au public
- les logements de fonction sous réserve qu'ils soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements ;
- L'extension des bâtiments d'activités existant à la date d'approbation du PLU
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**UI 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- Lorsqu'un nouvel accès est créé dans le cadre d'un détachement parcellaire d'un terrain à bâtir, on cherchera à grouper cet accès avec celui déjà existant. L'impossibilité de grouper les deux accès devra être clairement démontrée.

UI 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés.

UI 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Dispositions générales :

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UI 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UI 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation automobile desservant la parcelle d'au moins :
 - 10 m pour les routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Toute nouvelle construction doit être implantée en recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non règlementée

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 12 m.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité (silo, pont roulant,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- ☞ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures

a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

- Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect épaupré de l'ardoise naturelle.

- Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

5) Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives, ni criardes.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

6) Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les grillages en clôture doivent présenter une teinte sombre.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations intégrées : 2 places par logement

- Pour les autres occupations, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être plantés à hauteur d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement, ou par toute autre végétation mieux adaptée au caractère du site. A partir de 1000 m² de surface. Ils seront coupés par des haies d'essences locales.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.
- Les parcelles privées devront comprendre un minimum de 15% de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné).

Éléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalents. La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

UE

Caractère de la zone

La zone UE comprend la zone d'activités artisanales et commerciales du Berry. Elle se caractérise par l'accueil de constructions à vocation d'activités économiques. La zone est destinée à poursuivre l'accueil d'entreprises sur les quelques terrains encore disponibles.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2 et R151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axes bruyants.

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage de bureau, commerce, hébergement hôtelier, artisanat, industrie ou entrepôts ;
- les logements de fonction et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la surveillance des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 60 m² ;
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- Les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et en maintenant une distance minimale de 100 m avec les bâtiments d'élevage environnant.
- Les annexes aux habitations sous réserve :
 - de présenter une emprise au sol inférieur ou égal à 40 m², à l'exception des piscines qui peuvent atteindre 50m² et des abris de jardins qui sont limités à 12m² maximum.
 - d'être implantées à 30m maximum de l'habitation

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**UE 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- Lorsqu'un nouvel accès est créé dans le cadre d'un détachement parcellaire d'un terrain à bâtir, on cherchera à grouper cet accès avec celui déjà existant. L'impossibilité de grouper les deux accès devra être clairement démontrée.

UE 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UE 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

Dispositions générales :

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UE 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UE 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation automobile desservant la parcelle d'au moins :
 - ➡ 20 m pour la RN162
 - ➡ 10 m pour les routes départementales,
 - ➡ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Toute nouvelle construction doit être implantée en recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m²
- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50m²
- L'emprise au sol des autres annexes est limitée à 40m²

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 12 m.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité (silo, pont roulant,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures

a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

- Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect épaupré de l'ardoise naturelle.
- Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

7) Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives, ni criardes.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

8) Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les grillages en clôture doivent présenter une teinte sombre.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations intégrées : 2 places par logement

- Pour les autres occupations, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être plantés à hauteur d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement, ou par toute autre végétation mieux adaptée au caractère du site. A partir de 1000 m² de surface. Ils seront coupés par des haies d'essences locales.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.
- Les parcelles privées devront comprendre un minimum de 15% de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné).

Éléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalent. La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE A URBANISER, À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

OUVERTURE IMMEDIATE

1AUh

Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend les secteurs destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, localisée à proximité directe de secteurs déjà urbanisés à l'Est du bourg. La vocation principale de cette zone est d'accueillir des constructions neuves à vocation d'habitation.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 1AUH - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les projets de constructions et aménagements devront être compatibles avec les principes exposés aux orientations d'aménagement et de programmation.
- les constructions à vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition que, en cas d'aménagement d'une partie de la zone uniquement, soit réalisé un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et démontrant la possibilité d'accueil de logements dans de bonnes conditions sur les espaces résiduels,
- les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,
- les aménagements et équipements publics et d'intérêt collectifs
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**1AUh 3 - 1 : Accès**

- L'implantation des accès devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis directement par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- Lorsqu'un nouvel accès est créé dans le cadre d'un détachement parcellaire d'un terrain à bâtir, on cherchera à grouper cet accès avec celui déjà existant. L'impossibilité de grouper les deux accès devra être clairement démontrée.

1AUh 3 - 2 : Voirie

- les caractéristiques de voies devront respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Les voies publiques ou privées ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1AUh 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

1AUh 4 - 2 : Assainissement**a) Eaux usées**

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales**Dispositions générales :**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AUh 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AUh 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non règlementé

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

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la parcelle.
- L'implantation en retrait des voies est également autorisée:
 - lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
 - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie,

- ➡ pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.),

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1m.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m²
- Les parcelles privées devront comprendre un minimum de 15% de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné).
- Les parcelles d'une superficie inférieure à 250 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 9 mètres de hauteur totale.
- Les annexes dissociées de l'habitation ne doivent pas dépasser 6 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ➡ aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
 - ➡ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - ➡ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures

a - Pentes

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette règle ne s'applique pas pour :
 - les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis, vérandas ;
 - les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ce cas le calcul de la hauteur absolue autorisée s'effectue par rapport à l'égout du toit.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée :
 - en ardoise naturelle.
 - ou matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect épaupré de l'ardoise naturelle.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c. Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

Façadesa - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être adaptées à la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

8) Clôtures

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Clôtures en bordure du domaine public :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles doivent être constituées d'un mur ou muret surmontées d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois ou matières plastiques ajourées.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales
- les clôtures en éléments de ciment, de ciments moulés, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites

- Elles doivent présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, sauf dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture déjà existante réalisées en matériaux traditionnels

Sont également interdits :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être différentes : grillage sur piquets métalliques, haie, murs etc.
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

2 places (couvertes ou non) par logement, dont une peut être réalisée en-dehors de l'unité foncière supportant le logement, jusqu'à 300 m de celui-ci.

1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisée sur le domaine public ou sur un espace collectif

- Pour les autres occupations, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être intégrées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- en cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Des aménagements paysagers (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.

- Les espaces de stationnement doivent être plantés à hauteur d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement, ou par toute autre végétation mieux adaptée au caractère du site. A partir de 1000 m² de surface ils seront coupés par des haies d'essences locales.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.
- Les haies doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine,...).
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espace public.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible. La constitution de cet espace collectif n'est pas exigée en cas de présence d'un espace collectif existant à proximité, correctement dimensionné et répondant aux mêmes usages.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les parcelles privées de plus de 400m² devront comprendre un minimum de 25% de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné).

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalent. La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour les constructions nouvelles principales, une partie des besoins énergétiques doit être assurée par une source d'énergie renouvelable.

ARTICLE 1AUH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE À URBANISER, À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS

OUVERTURE IMMEDIATE

1AUe

Caractère de la zone

La zone **1AUe** est une zone à vocation principale économique. Elle se situe en partie Nord du territoire et correspond au projet d'extension de la zone d'activités du Berry destiné à accueillir de nouvelles entreprises principalement en industrie et logistique, en lien avec la desserte autoroutière.

La zone comprend un sous-secteur **1AUec** destiné à l'accueil d'activités commerciales. Ce zonage répond au projet de développement d'une moyenne surface à proximité du bourg de Martigné-sur-Mayenne.

Ces zones sont immédiatement constructibles sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axes bruyants.

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 1AUe - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les projets de constructions et aménagements devront être compatibles avec les principes exposés aux orientations d'aménagement et de programmation.

En zone 1AUe sont admises sous conditions :

- les constructions à usage de bureau, commerce, hébergement hôtelier, artisanat, industrie ou entrepôts ;
- les logements de fonction et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la surveillance des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- Les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

En 1AUec sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de commerces et services (moyenne surface, station-service etc.)
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable,

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1AUe 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis directement par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- Lorsqu'un nouvel accès est créé dans le cadre d'un détachement parcellaire d'un terrain à bâtir, on cherchera à grouper cet accès avec celui déjà existant. L'impossibilité de grouper les deux accès devra être clairement démontrée.

1AUe 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUe 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

1AUe 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AUe 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AUe 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la parcelle.
- Un retrait minimum de 10 m doit être respecté pour toute nouvelle construction par rapport à l'alignement avec une voie départementale.
- Un retrait minimum de 5 m doit être respecté pour toute nouvelle construction par rapport à l'alignement avec les autres voies.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...).
- Pour la zone 1AUec, un retrait minimum de 40 m doit être respecté pour toute nouvelle construction par rapport à l'axe de la Route Nationale 162, conformément à l'OAP.
- Pour la zone 1AUec, un retrait minimum de 45 m doit être respecté pour toute nouvelle construction par rapport à l'axe de la Route Nationale 162, conformément à l'OAP.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute nouvelle construction doit être implantée en recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - ➡ pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - ➡ dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions est limitée à 20 m.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des contraintes

techniques liées à la nature de l'activité (silo, pont roulant,...).

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures

a - Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b - Couverture

- Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

5) Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage et ne devront être ni vives, ni criardes.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

6) Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les grillages en clôture doivent présenter une teinte sombre.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

- Activités et services :

Commerces et bureaux	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Industrie et logistique	1 place pour 250 m ² de surface de plancher

- Pour les autres occupations, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être plantés à hauteur d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement, ou par toute autre végétation mieux adaptée au caractère du site. A partir de 1000 m² de surface. Ils seront coupés par des haies d'essences locales.
- Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux perméables.
- Les parcelles privées devront comprendre un minimum de 15% de surfaces en pleine terre (jardin planté ou engazonné).

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalent. La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

ZONE À URBANISER, À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION

2AUh

Caractère de la zone

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est envisagée à moyen ou long terme.

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU. Cette procédure aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ».

Elle comprend un seul **secteur 2AUh**, à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation automobile qui dessert la parcelle.
- Un retrait minimum de 10 m doit être respecté pour toute nouvelle construction par rapport à l'alignement avec les Routes départementales

ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1m.

ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalent. La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).

ARTICLE 2AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

Titre IV

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES</p> <p>AUX ZONES AGRICOLES</p>
--

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 4 secteurs :

- **A** : secteur agricole « classique », il comprend les principaux espaces exploités par l'agriculture.
- **Aa** : secteur agricole à vocation d'activités. Au sein desquels sont localisées les principales activités présentes en campagne (activités artisanales et industrielles) telle que la fromagerie Vaubernier.
- **Ae** : secteur agricole de centre équestre
- **Al** : secteur agricole de loisir pour le développement des gîtes et chambres d'hôtes sur le territoire communal

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Des points de vue à préserver,
- Des zones humides fonctionnelles et code de l'environnement à protéger suivant les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Une zone de sensibilité archéologique, située autour d'un enclos et soumise aux dispositions du code du patrimoine.
- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2 et R151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axes bruyants.

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**1) Dans l'ensemble de la zone (Secteurs A, Aa, Ae et Al) :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant relevé au règlement graphique en tant qu'élément de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition :
 - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
 - et d'être implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation et 95 m des bâtiments d'élevage, sauf en cas de contraintes techniques justifiées,
 - de ne réaliser qu'un seul logement supplémentaire maximum par site d'exploitation agricole, et seulement si l'exploitation comporte plusieurs associés,
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et en maintenant une distance minimale de 100 m avec les bâtiments d'élevage environnant.
- Les annexes aux habitations sous réserve :
 - de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m², à l'exception des piscines qui peuvent atteindre 50m² et des abris de jardins qui sont limités à 12m² maximum.
 - d'être implantée à 30m maximum de l'habitation
- le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, uniquement pour les bâtiments désignés au règlement graphique.
- Les constructions nouvelles, extensions, installations et changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité accessoire à l'exploitation agricole (uniquement pour les activités agricoles professionnelles exercées à titre principal) de transformation et/ou de commercialisation de produits agricoles issus de l'exploitation (local de vente, atelier de transformation,...).

- Dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, toute nouvelle construction est strictement interdites, seules restent autorisées les extensions et annexes des habitations et constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

2) Dans le secteur Aa, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone (1) :

- L'extension des constructions à vocation artisanale et industrielles, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
 - dans une limite de +50% d'extension de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole,
 - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

3) Dans le secteur Ae, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone (1) :

- Les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité équestre
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'activités, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant, en maintenant une distance minimale de 100 m avec les bâtiments d'élevage environnant et sous réserve que l'extension ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

4) Dans le secteur AI, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone (1) :

- Les constructions et installations liées aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public, à condition de préserver le caractère naturel et/ou agricole du site.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux

usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 10 m pour les routes départementales,
 - 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières au voisinage des voies classées à grande circulation, voies express et autoroutes :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe des voies d'au moins :
 - 75 m pour la RN 162

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et 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.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

- Toute nouvelle construction doit être implantée en recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Une distance minimum de 100m doit être maintenue entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'élevage
- Les annexes nécessaires ou non à l'exploitation agricole doivent être implantées dans une limite de 30m par rapport à l'habitation principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m²
- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50m²
- L'emprise au sol des autres annexes est limitée à 40m²

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 12 mètres de hauteur totale.
- Les annexes dissociées de l'habitation ne doivent pas dépasser 6 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, la hauteur des extensions et annexes isolées ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions agricoles et aux constructions d'ateliers ou d'entrepôts, dont la hauteur n'est pas réglementée,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1) Dispositions générales :**

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour les bâtiments d'exploitation agricole, la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures

a - Pentes

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette règle ne s'applique pas pour :
 - les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis, vérandas ;
 - les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ce cas le calcul de la hauteur absolue autorisée s'effectue par rapport à l'égout du toit.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée :
 - en ardoise naturelle.
 - ou matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect épaufré de l'ardoise naturelle.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c. Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

9) Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être adaptées à la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

10) Clôtures

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Clôtures en bordure du domaine public :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles doivent être constituées d'un mur ou muret surmontées d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois ou matières plastiques ajourées.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales
- les clôtures en éléments de ciment, de ciments moulés, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites
- Elles doivent présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, sauf dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture déjà existante réalisées en matériaux traditionnels

Sont également interdits :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être différentes : grillage sur piquets métalliques, haie, murs etc.
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

11) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les modénatures doivent être conservées.
- Le rythme des ouvertures dans la façade doit être respecté.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,...) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Eléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire équivalent. La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié sur le document n°3 OAP (thématique « haie »).

Zones humides (code de l'environnement et fonctionnelles) à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, liste non exhaustive au zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la récréation-restauration de zones humides.

- Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE et du SAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE

N

Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend 3 secteurs :

- **N** : secteur naturel protégé, totalement inconstructible : vallée de la Mayenne, des cours d'eau affluents bordés de zones humides fonctionnelles, les parcs des châteaux et les principaux ensembles boisés du territoire communal
- **NI** : secteur naturel de loisirs et de tourisme, où l'aménagement des terrains et des installations légères peuvent être autorisés. La zone comprend la base de loisirs située autour de l'étang et la base nautique en bord de Mayenne.
- **Nm** : secteur naturel de « maison éclusières », où l'extension de ces habitations patrimoniales est autorisée malgré le caractère inondable des sites.

Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Des points de vue à préserver,
- Des zones humides fonctionnelles et code de l'environnement à protéger suivant les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- Un périmètre de zone inondable identifié au sein de l'Atlas des Zones Inondables
- Une zone de sensibilité archéologique, située autour de la motte castrale et soumise aux dispositions du code du patrimoine.
- Des emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2 et R151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axes bruyants.

Il est précisé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.421-4 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'intérieur du secteur inondable délimité au plan de zonage, à l'exception des zones Nm:

- Toute nouvelle construction ou extension de construction existante à usage d'habitation, à l'exception d'abris démontables de moins de 20 m² d'emprise au sol,
- Les installations faisant obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant relevé au règlement graphique en tant qu'élément de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

1) Dans l'ensemble des zones N, et NI et à l'exception de la zone Nm:

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente, et à condition qu'elles ne soient pas implantées sur un élément de paysage protégé au titre des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et en maintenant une distance minimale de 100 m avec les bâtiments d'élevage environnant.
- Les annexes aux habitations sous réserve :
 - de présenter une emprise au sol inférieur ou égal à 40 m², à l'exception des piscines qui peuvent atteindre 50m² et des abris de jardins qui sont limités à 12m² maximum.
 - d'être implantée à 30m maximum de l'habitation

- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole,
- l'aménagement conservatoire des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, uniquement pour les bâtiments désignés au règlement graphique et répondant aux critères établis par la DDT de la Mayenne.
- A l'exception des secteurs NL, dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, toute nouvelle construction est strictement interdite, seules restent autorisées les extensions et annexes des habitations et constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.

2) Dans le secteur NI, en plus des éléments admis dans l'ensemble des zones (1):

- les installations et aménagements liés aux sports, aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public (kiosque, jeux, bloc sanitaire, vestiaires,...), à condition de préserver le caractère naturel du site.
- Dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, les nouvelles constructions devront apporter la preuve de la prise en compte et du maintien du point de vue par des prescriptions de hauteur, d'implantation ou d'insertion paysagère adéquate.

3) Dans le secteur Nm uniquement

- L'extension des constructions à vocation d'habitat, d'hébergement touristique et/ou d'activités de loisirs
 - dans une limite de +100% d'extension de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et à condition que la construction soit située à plus de 100 m d'une exploitation agricole,
 - et sous réserve que l'extension de l'activité artisanale ne réduise pas l'interdistance existante avec un bâtiment agricole en activité situé à moins de 200 m.

La construction d'annexes aux habitations sous réserve :

- de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m², à l'exception des piscines qui peuvent atteindre 50m² et des abris de jardins qui sont limités à 12m² maximum.
- d'être implantée à 30m maximum de l'habitation principale

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

N 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - ➡ 10 m pour les routes départementales,
 - ➡ 5 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - ➡ pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - ➡ pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières au voisinage des voies classées à grande circulation, voies express et autoroutes :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe des voies d'au moins :
 - ➡ 75 m pour la RN 162

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, 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.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESDispositions générales :

- Toute nouvelle construction doit être implantée en recul d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Une distance minimum de 100m doit être maintenue entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'élevage
- Les annexes nécessaires ou non à l'exploitation agricole doivent être implantées dans une limite de 30m par rapport à l'habitation principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12m²
- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50m²
- L'emprise au sol des autres annexes est limitée à 40m²

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONSDispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout du toit
 - 12 mètres de hauteur totale.
- Les annexes dissociées de l'habitation ne doivent pas dépasser 6 m de hauteur totale.
- Dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, la hauteur des extensions et annexes isolées ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Dans les secteurs couverts par un point de vue délimité au règlement graphique, la hauteur des constructions isolées ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour les bâtiments d'exploitation agricole, la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

3) Volumes et terrassements

- Les constructions, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et doivent être adaptés au relief du terrain.
- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

4) Toitures

a - Pentes

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette règle ne s'applique pas pour :
 - les annexes, accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis, vérandas ;

- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans ce cas le calcul de la hauteur absolue autorisée s'effectue par rapport à l'égout du toit.

b - Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Elle doit être réalisée :
 - en ardoise naturelle.
 - ou matériaux présentant la teinte, le format et l'aspect épaufré de l'ardoise naturelle.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c. Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 4a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

- La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

12) Façades

a - Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

- Les ouvertures doivent être adaptées à la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

13) Clôtures

- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Clôtures en bordure du domaine public :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles doivent être constituées d'un mur ou muret surmontées d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois ou matières plastiques ajourées.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales
- les clôtures en éléments de ciment, de ciments moulés, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites
- Elles doivent présenter une hauteur maximale de 1,50 mètre, sauf dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture déjà existante réalisées en matériaux traditionnels

Sont également interdits :

- Les murs non enduits,
- Les plaques et poteaux en ciment,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

Clôtures sur les autres limites séparatives :

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être différentes : grillage sur piquets métalliques, haie, murs etc.
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

14) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les modénatures doivent être conservées.
- Le rythme des ouvertures dans la façade doit être respecté.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,...) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Éléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de

linéaire équivalent . La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haie à créer, restaurer ou regarnir » identifié au sein du document n°3 OAP (thématique « haie »).

Zones humides (code de l'environnement et fonctionnelle) à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, liste non exhaustive au zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la récréation-restauration de zones humides.
- Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE et du SAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

DEFINITIONS

Acrotère

Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

Extraction de terre. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Annexes

Construction accessoire et complémentaire d'un bâtiment principal implanté sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente :abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda etc.

Appareil / appareillage

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction et installation nécessaire aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, équipements publics,...

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée

principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emonder

Technique de taille consistant à supprimer les branches latérales et parfois la cime d'un arbre pour favoriser la croissance de rejets ou du feuillage.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique

Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 421-4 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L113-2 du code de l'urbanisme).

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Exhaussement

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Lisse

Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,...

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquiescer

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature

Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Surface de plancher

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.