

Commune de Fleury-en-Bière



Plan Local d'Urbanisme

4.2. / Règlement

Dossier arrêté en Conseil
communautaire le :

29 juin 2017

Mise à l'Enquête publique :

Dossier approuvé en Conseil
communautaire le :





Sommaire

TITRE 1 – Dispositions générales.....	3
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	3
2. PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
Zone UA.....	7
1. Sous-Section UA1 : Affectation des sols et destination des constructions	7
2. Sous-Section UA2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	8
3. Sous-section UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	19
Zone UB	22
1. Sous-Section UB1 : Affectation des sols et destination des constructions	22
2. Sous-Section UB2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	23
3. Sous-section UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	33
Zone UR.....	36
1. Sous-Section UR1 : Affectation des sols et destination des constructions	36
2. Sous-Section UR2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	36
3. Sous-section UR3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	37
Zone AU.....	38
1. Sous-Section AU1 : Affectation des sols et destination des constructions	38
2. Sous-Section AU2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	39
3. Sous-section AU3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	48
Zone A	51
1. Sous-Section A1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	51
2. Sous-Section A2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	52
3. Sous-section A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	56
Zone N	59
1. Sous-Section N1 : Affectation des sols et destination des constructions	59
2. Sous-Section N2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
3. Sous-section N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés	66

TITRE 1 – Dispositions générales

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Fleury-en-Bière

2. PORTEE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

2.1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2.2. EMBLEMES RESERVES

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage.

2.3. PERIMETRES PARTICULIERS


Périmètre de préemption urbain

En application de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme, un droit de préemption urbain simple est institué par délibération du Conseil municipal sur l'ensemble des zones urbaines du territoire de la commune de Fleury-en-Bière.

Bande de protection de 50 mètres de la lisière boisée

Dans les secteurs concernés par la bande de 50 mètres de protection de la lisière boisée, et nonobstant les dispositions fixées dans les règlements de chaque zone, seuls sont autorisés :

- Les aménagements et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU,
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,



Dispositions générales

- Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétons balisés,
- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités de sylviculture ou forestières,
- Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.

Espaces Boisés Classés

Dans les Espaces Boisés Classés définis au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les défrichements sont interdits, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

2.4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

En application des articles L151-19 et L151-23, le plan de zonage du PLU « *identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains éléments bâtis ou certaines entités paysagères remarquables font l'objet d'un repérage :

- Pour les **bâtiments et éléments de petit patrimoine** identifiés, ce repérage entraîne de fait la mise en place d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux, et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction de l'élément protégé.
- Pour les **éléments de paysage** identifiés, ce repérage entraîne de fait la mise en place d'un régime de déclaration préalable préalablement à toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs.
- Pour les **mares et mouillères** identifiées, ce repérage entraîne une interdiction de comblement et / ou de creusement, ainsi qu'une interdiction d'implanter à proximité toute construction, ou dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et / ou des eaux.

2.5. APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui sont étrangers aux règles méconnues ou qui rendent la construction plus conforme à ces dispositions.

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

2.6. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.7. DEROGATIONS

En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État, déroger aux règles des Plans Locaux d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2.8. CAS PARTICULIERS ET OUVRAGES TECHNIQUES

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles de l'article 10 (hauteur maximale des constructions). Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites et la construction de bâtiments publics.

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 8 zones urbaines et 1 zone naturelle, elles-mêmes divisées en sous-secteurs :

- UA : Zone urbaine du centre ancien du village. La zone UA comprend un sous-secteur UAe ;
- UB : Zone urbaine d'extension récente du village. La zone UB comprend un sous-secteur UBe ;
- UR : Zone urbaine réservée à l'emprise de l'autoroute A6 et de ses installations ;
- A : Zone agricole, correspondant aux terres agricoles devant être protégées en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone A comprend deux sous-secteurs : Ae et Atv ;
- N : Zone naturelle, correspondant aux espaces naturels du territoire, principalement boisés, dont la constructibilité est réduite afin d'en préserver la qualité environnementale et paysagère. La zone N comprend un sous-secteur Nzh, correspondant aux zones humides, un sous-secteur Ne, correspondant à des espaces naturels équipés à vocation de loisirs, un sous-secteur Nh, correspondant à un secteur de taille et d'accueil limitées ainsi qu'un sous-secteur Nj, correspondant à des espaces de transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles et naturels.

Zone UA

La zone UA correspond au centre ancien du village, caractérisé par un tissu urbain relativement dense, à dominante d'habitat, de commerces et des services. Les principes réglementaires visent à la préservation du front bâti continu et des gabarits traditionnels. La zone comprend un sous-secteur UAe, correspondant à des tissus urbains situés en entrée de village, et qui constituent des secteurs stratégiques pour le maintien du paysage des tissus bâtis.

1. Sous-Section UA1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. Chapitre UA1 : affectation des sols

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme sont autorisées, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales devront répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les constructions à destination de Commerce et activités de service et de Bureau ne devront pas engendrer de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation. Ces destinations et sous-destinations sont autorisées dans une limite de 200 m² de Surface de Plancher pour les bureaux, et de 300 m² de Surface de Plancher pour le commerce et les activités de service.
- Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o à des aménagements paysagers,
 - o à des aménagements hydrauliques,
 - o à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations à usage industriel, ainsi que les entrepôts ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application du paragraphe précédent « *Usages principaux et activités autorisées* » ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;



Zone UA

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules.

1.2. Chapitre UA2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

2. Sous-Section UA2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UA1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Application en cas de changement de destination

1 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

2 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

III – Définition de la règle

- En zone UA, à l'exception du sous-secteur UAe : le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.
- En sous-secteur UAe : le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50%.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

1 – Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé par le présent règlement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à :

- 20 m² pour une construction à destination d'habitation ;
- 10% de la surface du terrain pour une construction ayant une autre destination que l'habitation, sans pouvoir être supérieur à 50 m².

2 – Toutefois, le dépassement du coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

2 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

3 – Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

4 – Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

5 – Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de super-structure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

6 – Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

7 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, et 5 mètres au faîtage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines, notamment l'orientation générale des faîtages : implantation pignons ou façades sur rue.

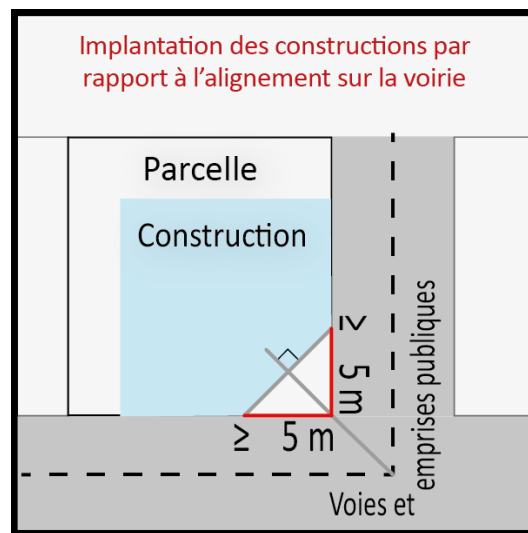
3 – Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;

- soit en observant une marge de reculement supérieure à 15 mètres, et uniquement lorsque la parcelle accueille déjà une construction à l'alignement.

4 – Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

5 – A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres (*voir schéma ci-dessous*).



6 – En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement, et conforme aux dispositions du paragraphe « *Aspect des constructions* », ci-après.

II – Cas particuliers

1 – Si des constructions existent sur une ou sur les deux parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions.

2 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – En cas d'implantation à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (au titre du paragraphe « *Implantation des constructions par rapport à l'alignement de voirie* »), l'implantation des constructions sur au moins 1 limite séparative aboutissant aux voies est obligatoire.

3 – En cas d'implantation en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (au titre du paragraphe « *Implantation des constructions par rapport à l'alignement de voirie* »), les constructions peuvent être implantées librement, soit en retrait, soit sur l'une ou sur les deux limites séparatives.

4 – Si la parcelle a une longueur de façade sur rue inférieure à 8 mètres : les constructions devront obligatoirement être implantées sur les deux limites séparatives perpendiculaires à la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes, tels que les garages.

5 – En cas d'implantation d'une construction en retrait des limites séparatives :

- si la façade comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.
- si la façade ne comporte de baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

6 – Les piscines seront obligatoirement aménagées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au minimum de 2 mètres.

II – Cas particuliers

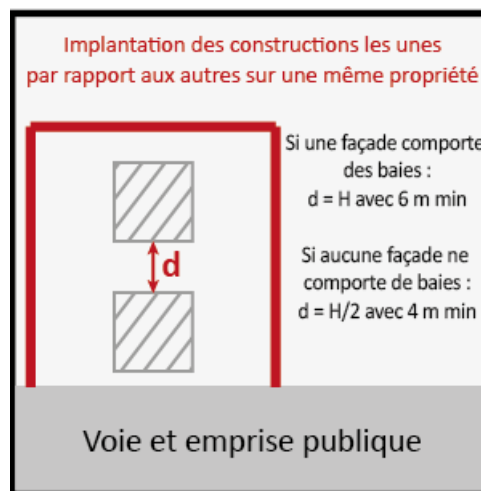
1 – Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées soit en retrait, soit sur l'une ou les deux limites séparatives.

2 – Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (au titre du paragraphe « *Implantation des constructions par rapport à l'alignement de voirie* »), et qui ne joindrait pas les deux limites séparatives latérales, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement, et conforme aux dispositions du paragraphe « *Aspect des constructions* », ci-après.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës mais sont implantées en vis-à-vis, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes (*voir également le schéma ci-dessous*) :

- si une des façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis comporte des baies, la distance d mesurée perpendiculairement entre les façades ou parties de façade sera au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute (soit $d = H$), avec un minimum de 6 mètres.
- si aucune façade ou partie de façade des constructions en vis-à-vis ne comporte de baies, la distance d mesurée perpendiculairement entre les façades ou parties de façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur H mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute (soit $d = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.



2.2. CHAPITRE UA2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

I – Antennes et pylônes

1 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

2 – Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

II – Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

- 1 – Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 2 – Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 3 – Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 4 – Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale, est interdite.
- 5 – Les garages en sous-sol sont interdits.

II – Parements extérieurs

- 1 – Les façades et pignons des constructions principales seront traités soit en pierre du pays, soit enduits en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 2 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)
- 3 – La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de produits du commerce. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.
- 4 – Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

III – Volumes, percements

- 1 – Les débords en façade et sur pignon sont interdits.
- 2 – Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) et se composeront par superposition verticale :
 - Pour les fenêtres, la proportion recommandée est de 1,4 à 1,6 ;
 - Pour les portes, elle est de 1 pour 2.
- 3 – Les portes ainsi que les portes de garage seront en bois ou en aluminium peints. Elles seront d'une grande sobriété de conception. Les portes à ferronnerie ou « à pointes de diamant », ainsi que les portes de garage avec jours sont interdites.
- 4 – Les volets seront en bois peint, composés de deux battants en planches verticales larges. Ils seront pleins (volets à barres). Les volets avec écharpes en Z sont interdits. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés dans la maçonnerie.
- 5 – Les menuiseries peintes devront être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.). Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.

IV – Toitures

- 1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 – Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates petit moule en terre cuite de ton vieilli, à raison de 65/80 au m². La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.
- 3 – Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon. Toutefois, les constructions présentant une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres peuvent comporter une toiture à faible pente.
- 4 – La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.
- 5 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les constructions annexes. Elles devront être végétalisées.
- 6 – L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, à deux ou trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.
- 7 – Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de 3 mètres linéaire de long pan.
- 8 – Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
 - De les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
 - De les implanter de préférence sur les façades secondaires ;
 - De les incorporer par une pose, de type encastré, sans saillie.
- 9 – Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80 mètres.
- 10 – Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée pourra être tolérée pour les vérandas, et pour les extensions ou constructions annexes d'une surface inférieure à 20 m². Un toit à un seul versant pourra être toléré pour les vérandas, et pour les extensions ou constructions annexes d'une surface inférieure à 20 m², et d'une hauteur absolue au faîtage inférieure à 3 mètres.

V – Clôtures

- 1 – Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 2 – Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- 3 – En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées :
 - Soit sous forme d'un mur en pierres devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles plates, et dont la hauteur sera supérieure à 1,70 mètre ;
 - Soit sous forme d'un muret en pierres inférieur à 0,60 mètre, et surmonté de grilles simples à barreaudage vertical.
- 4 – Sur les limites séparatives sont également autorisés :
 - Les murs enduits mais chaperonnés de tuiles plates ;
 - Les treillages en bois ;

- Les grillages avec ou sans soubassement, doublés d'une haie vive. Dans le cas où un soubassement serait prévu, il ne pourrait excéder 0,20 mètre de hauteur. Une liste des essences végétales recommandée est proposée en annexe.

5 – La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2,20 mètres.

6 – Les portails des clôtures devront être en bois plein, sans « chapeau de gendarme », ou constitués par des grilles simples à barreaudage vertical.

VI – Bâtiments annexes et garages

1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et uniquement pour les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

2 – Les garages et les constructions annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

3 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées, et placées dans ce cas en des lieux non visibles de la voie publique.

4 – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

1 – Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

2 – Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être installées de préférence sur les constructions annexes. Ces installations devront être encastrées sans aucune saillie sur la couverture. Elles devront être intégrées à la composition de la façade et de la toiture, et être masquées à la vue depuis l'espace public.

3 – Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

4 – La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

VIII – Aménagement des corps de ferme

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...).
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions :

appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures, formes et couleurs des menuiseries,
...

- Au respect de l'ordonnement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

IX – Clauses particulières

1 – L'aménagement de bâtiments existants à usage de commerces et de service, ou de bureaux, sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer leur intégration architecturale au sein du village.

2 – Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront n'être pas imposées en cas d'extension d'une construction existante ou dans le cas de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des dispositions réglementaires est indiqué au point 2.4 « *Dispositions complémentaires* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

3 – L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Le cas échéant, ces choix se feront dans le respect de la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

CHAPITRE UA3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.2.5. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50% des espaces libres, sauf pour les activités de commerce et de services, ainsi que pour les bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute

autre technique favorisant la pénétration des eaux.

3 – En sous-secteur UAe, 60% des espaces libres devront être constitués d'espaces en pleine terre.

2.2.6. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

3 – Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 100 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

4 – Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

5 – Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

6 – Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

2.2.7. Continuités écologiques

Sans objet.

CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT

2.2.8. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

1 – Dispositions générales

1 – Les prescriptions réglementant le stationnement s'appliquent pour les bâtiments existants changeant de destination, ainsi que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes, pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

2 – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

3 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4 – Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.



Zone UA

5 – En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

6 – Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 6 m minimum ;
- Largeur : 3 m minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour les constructions destinées à l'habitation

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État.

Pour les constructions destinées au commerce et activités de services

1 – Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

2 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Pour les constructions à usage de bureaux

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

2.2.9. Obligations minimales pour les vélos

1 – Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

2 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section UA3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

CHAPITRE UA1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Sans objet.

CHAPITRE UA2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

2 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

II – Voirie

1 – Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

3.1.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

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

II – Assainissement

Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

2 – Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

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

4 – L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

1 – Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

2 – Les habitations peuvent disposer de collecteurs d'eaux pluviales. Les conteneurs de plus de 1000 litres devront obligatoirement être enterrés. Par ailleurs, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet.

3 – En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

4 – Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

III – Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

3.1.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

I – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.

II – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

CHAPITRE UA3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.1.4. Emplacements réservés

Sans objet.

3.1.5. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.



Zone UB

La zone UB correspond aux extensions récentes du village. Il s'agit de tissus urbains mixtes, situées dans le prolongement du centre ancien. Les principes réglementaires visent une relative souplesse, afin de permettre l'évolution de ces tissus, en fonction de leur morphologie d'origine. La zone comprend un sous-secteur UBe, correspondant à des tissus urbains situés en entrée de village, et qui constituent des secteurs stratégiques pour le maintien du paysage d'entrée de ville.

1. Sous-Section UB1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UB1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme sont autorisées, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales devront répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les constructions à destination de Commerce et activités de service et de Bureau ne devront pas engendrer de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation. Lesdites constructions ne pourront dépasser 300 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - à des aménagements paysagers,
 - à des aménagements hydrauliques,
 - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
 - ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application du paragraphe précédent « *Usages principaux et activités autorisées* » ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules.

1.2. CHAPITRE UB2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

2. Sous-Section UB2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UB1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I – Application en cas de changement de destination

1 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

2 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

III – Définition de la règle

1 – De 0 à 500 m² de superficie de terrain, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 35% pour la zone UB, et à 30% pour le sous-secteur UBe.

2 – Au-delà de de 500 m² de superficie de terrain, un coefficient d'emprise au sol maximal de 10% s'applique sur la superficie restante (soit *taille totale de l'unité foncière* – 500 m²).

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

1 – Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé par le présent règlement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à :

- 20 m² pour une construction à destination d'habitation ;
- 10% de la surface du terrain pour une construction ayant une autre destination que l'habitation, sans pouvoir être supérieur à 50 m².

2 – Toutefois, le dépassement du coefficient d’emprise au sol n’est pas limité dans le cas où les travaux d’extension visent à prendre en compte la mise aux normes d’une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d’isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l’épaisseur des matériaux d’isolation, finition extérieure comprise, n’est pas considérée comme constitutive d’emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d’épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d’isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu’ils aboutissent à un débordement de la façade sur l’espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6 mètres à l’égout de toiture.

2 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

3 – Des dispositions différentes peuvent s’appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l’aménagement de constructions existantes.

4 – Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu’un étage.

5 – Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

6 – Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d’infrastructure ou de super-structure, lorsque leurs caractéristiques techniques l’imposent.

7 – Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

8 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 3 mètres à l’égout de toiture, et 5 mètres au faîtage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l’alignement sur la voirie

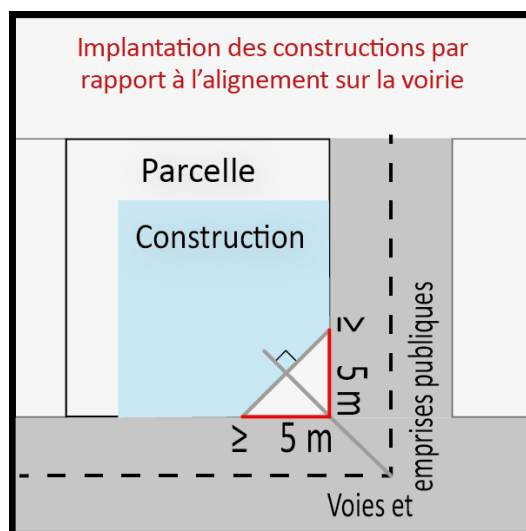
I – Dispositions générales

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l’article R.151-21 du Code de l’urbanisme, dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l’article s’appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions doivent être édifiées en retrait d’au moins 6 mètres de l’alignement ou de la limite qui s’y substitue.

3 – L’intégralité de la construction principale doit par ailleurs être comprise dans une bande constructible de 40 mètres de profondeur mesurée à partir de l’alignement.

4 – A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres (*voir schéma ci-dessous*).



II – Cas particuliers

1 – Si des constructions existent sur une ou sur les deux parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions.

2 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en retrait des limites séparatives. En ce cas :
 - si la façade comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.
 - si la façade ne comporte de baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

3 – Les piscines seront obligatoirement aménagées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au minimum de 2 mètres.

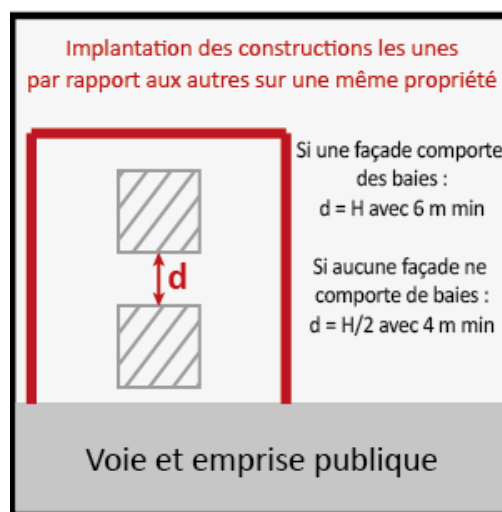
4 – Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées soit en retrait, soit sur l'une ou les deux limites séparatives.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës mais sont implantées en vis-à-vis, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes (*voir également le schéma ci-dessous*) :

- si une des façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis comporte des baies, la distance d mesurée perpendiculairement entre les façades ou parties de façade sera au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute (soit $d = H$), avec un minimum de 6 mètres.
- si aucune façade ou partie de façade des constructions en vis-à-vis ne comporte de baies, la distance d mesurée perpendiculairement entre les façades ou parties de façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur H mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute (soit $d = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.



2.2. CHAPITRE UB2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

1 – Antennes et pylônes

1 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

2 – Le choix d’implantation et l’aspect de pylônes ou d’antennes doivent tenir compte de l’impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

II – Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur, respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

2 – Les différents murs d’un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d’aspect.

3 – Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l’ordonnance architecturale des constructions voisines.

4 – Toute architecture typique, étrangère à l’architecture locale, est interdite.

5 – Les garages en sous-sol sont interdits.

II – Parements extérieurs

1 – Les façades et pignons des constructions principales seront traités soit en pierre du pays, soit enduits en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l’exclusion de tout autre matériau.

2 – Est notamment interdit l’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)

3 – La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l’aide de produits du commerce. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.

4 – Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

III – Volumes, percements

1 – Les débords en façade et sur pignon sont interdits.

2 – Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) et se composeront par superposition verticale :

- Pour les fenêtres, la proportion recommandée est de 1,4 à 1,6 ;
- Pour les portes, elle est de 1 pour 2.

3 – Les portes ainsi que les portes de garage seront en bois ou en aluminium peints. Elles seront d’une grande sobriété de conception. Les portes à ferronnerie ou « à pointes de diamant », ainsi que les portes de garage avec jours sont interdites.

Zone UB

4 – Les volets seront en bois peint, composés de deux battants en planches verticales larges. Ils seront pleins (volets à barres). Les volets avec écharpes en Z sont interdits. Les volets roulants sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la maçonnerie.

5 – Les menuiseries peintes devront être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.). Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.

IV – Toitures

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

2 – Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates de terre cuite de ton vieilli. La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

3 – Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon. Toutefois, les constructions présentant une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres peuvent comporter une toiture à faible pente.

4 – La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

5 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les constructions annexes. Elles devront être végétalisées.

6 – L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, à deux ou trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

7 – Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de 3 mètres linéaire de long pan.

8 – Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :

- De les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
- De les implanter de préférence sur les façades secondaires ;
- De les incorporer par une pose, de type encastré, sans saillie.

9 – Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80 mètres.

10 – Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée pourra être tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une surface inférieure à 20 m². Un toit à un seul versant pourra être toléré pour les vérandas et les constructions annexes d'une surface inférieure à 20 m², et d'une hauteur absolue au faîtage inférieure à 3 mètres.

V – Clôtures

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

2 – Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

3 – En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées :

- Soit sous forme d'un mur en pierres devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles plates, et dont la hauteur sera supérieure à 1,70 mètre ;

- Soit sous forme d'un muret en pierres inférieur à 0,60 mètre, et surmonté de grilles simples à barreaudage vertical ;
- Soit sous forme de grillages avec ou sans soubassement, doublés d'une haie vive. Dans le cas où un soubassement serait prévu, il ne pourrait excéder 0,20 mètre de hauteur. Une liste des essences végétales recommandée est proposée en annexe.

4 – Sur les limites séparatives sont également autorisés :

- Les murs enduits mais chaperonnés de tuiles plates ;
- Les treillages en bois ;
- Les grillages avec ou sans soubassement, doublés d'une haie vive. Dans le cas où un soubassement serait prévu, il ne pourrait excéder 0,20 mètre de hauteur. Une liste des essences végétales recommandée est proposée en annexe.

5 – La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2,20 mètres.

6 – Les portails des clôtures devront être en bois plein, sans « chapeau de gendarme », ou constitués par des grilles simples à barreaudage vertical.

VI – Bâtiments annexes et garages

1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et uniquement pour les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

2 – Les garages et les constructions annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

3 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées, et placées dans ce cas en des lieux non visibles de la voie publique.

4 – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

1 – Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

2 – Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être installées de préférence sur les constructions annexes. Ces installations devront être encastrées sans aucune saillie sur la couverture. Elles devront être intégrées à la composition de la façade et de la toiture, et être masquées à la vue depuis l'espace public.

3 – Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

4 – La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

VIII – Clauses particulières

1 – L'aménagement de bâtiments existants à usage de commerces et de service, ou de bureaux, sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer leur intégration architecturale au sein du village.

2 – Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront n'être pas imposées en cas d'extension d'une construction existante ou dans le cas de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des dispositions réglementaires est indiqué au point 2.4 « *Dispositions complémentaires* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.

3 – L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Le cas échéant, ces choix se feront dans le respect de la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.3. CHAPITRE UB3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces libres, sauf pour les activités de commerce et de services, ainsi que pour les bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

3 – En sous-secteur UBe, 70% des espaces libres devront être constitués d'espaces en pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

3 – Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 100 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.

4 – Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

5 – Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

6 – Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

2.3.3. Continuités écologiques

Sans objet.

2.4. CHAPITRE UB4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

1 – Dispositions générales

1 – Les prescriptions réglementant le stationnement s'appliquent pour les bâtiments existants changeant de destination, ainsi que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes, pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

2 – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

3 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4 – Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

5 – En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

6 – Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 6 m minimum ;
- Largeur : 3 m minimum.

3 – Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules

4 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour les constructions destinées à l'habitation

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État.

Pour les constructions destinées au commerce et activités de services

1 – Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

2 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Pour les constructions à usage de bureaux

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l’Habitation et par l’arrêté du 20 février 2012.

2 – Quoiqu’il en soit, le nombre d’emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n’exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d’intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l’espace public.

3. Sous-section UB3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UB1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Sans objet.

3.2. CHAPITRE UB2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

2 – Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile, de l’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

II – Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile, de l’accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l’incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l’opération sans surdimensionnement.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

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

II – Assainissement

Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé. A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

3 – L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

1 – Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

2 – Les habitations peuvent disposer de collecteurs d'eaux pluviales. Les conteneurs de plus de 1000 litres devront obligatoirement être enterrés. Par ailleurs, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu'il existe et si le terrain le permet.

3 – En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

4 – Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable.

III – Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.

2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les

conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE UB3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.



Zone UR

La zone UR correspond aux emprises utilisées pour l'exploitation de l'autoroute A6.

1. Sous-Section UR1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE UR1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

Seules les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous sont autorisées :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

1.1.2. Interdiction de construire

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles listées ci-dessus au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées ».

1.2. CHAPITRE UR2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

2. Sous-Section UR2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE UR1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2.2. CHAPITRE UR2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sans objet.

2.3. CHAPITRE UR3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

Sans objet.

2.4. CHAPITRE UR4 : STATIONNEMENT

Sans objet.

3. Sous-section UR3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE UR1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Sans objet.

3.2. CHAPITRE UR2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Sans objet.

3.3. CHAPITRE UR3 : EMBLEMENS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Sans objet.



Zone AU

La zone AU correspond à une zone d'urbanisation future à vocation résidentielle. Le règlement de la zone favorise la qualité des espaces libres et la construction de formes urbaines innovantes et qualitatives.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant. L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. Sous-Section AU1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE AU1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

1 – L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'urbanisme sont autorisées, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

2 – Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions devront respecter les règles particulières suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales devront répondre aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les constructions à destination de Commerce et activités de service et de Bureau ne devront pas engendrer de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation. Lesdites constructions ne pourront dépasser 300 m² de surface de plancher.
- Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o à des aménagements paysagers,
 - o à des aménagements hydrauliques,
 - o à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou bien contribuer à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application du paragraphe précédent « *Usages principaux et activités autorisées* » ;
- Les caravanes isolées sur une unité foncière non bâtie ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de véhicules.

1.2. CHAPITRE AU2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

2. Sous-Section AU2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE AU1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I – Application en cas de changement de destination

1 – Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la zone.

2 – Le changement de destination des constructions ne respectant pas l'emprise au sol maximale fixée par le règlement de chaque zone pourra être accepté, à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol existante.

II – Evolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les travaux de surélévations des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol maximales fixées par le présent paragraphe sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux d'isolation thermique tels que définis dans le paragraphe « Majoration de volume constructible ».

III – Définition de la règle

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50%.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

1 – Le coefficient d'emprise au sol des constructions peut être supérieur à celui fixé par le présent règlement, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le dépassement du coefficient d'emprise au sol est limité à :

- 20 m² pour une construction à destination d'habitation ;
- 10% de la surface du terrain pour une construction ayant une autre destination que l'habitation, sans pouvoir être supérieur à 50 m².

2 – Toutefois, le dépassement du coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

2 – La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

3 – Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

4 – Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

5 – Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

6 – Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de super-structure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

7 – Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être surélevé de plus de 0,40 mètre au-dessus du sol naturel.

8 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, et 5 mètres au faîtage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Dispositions générales

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de ce dernier. Les implantations doivent toutefois être compatibles avec les principes proposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.

II – Cas particuliers

1 – Si des constructions existent sur une ou sur les deux parcelles adjacentes, l'implantation de la nouvelle construction pourra alors respecter des marges de reculement semblables à celles de l'une ou de l'autre de ces constructions.

2 – Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative ;
- en retrait des limites séparatives. En ce cas :
 - o si la façade comporte des baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.
 - o si la façade ne comporte de baies, la distance mesurée perpendiculairement à la façade sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

3 – Les piscines seront obligatoirement aménagées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au minimum de 2 mètres.

4 – Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées soit en retrait, soit sur l'une ou les deux limites séparatives.

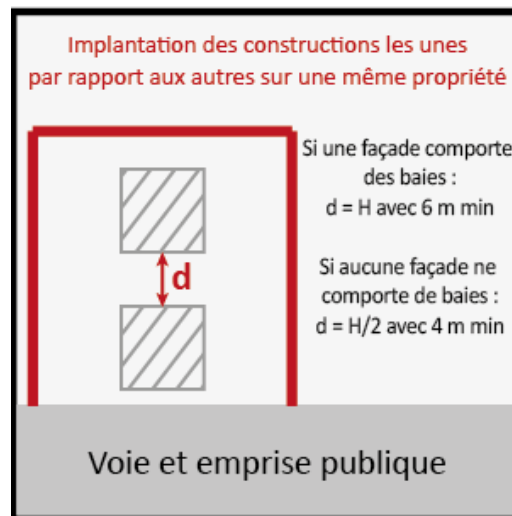
2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

2 – Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës mais sont implantées en vis-à-vis, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes (*voir également le schéma ci-dessous*) :

- si une des façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis comporte des baies, la distance d mesurée perpendiculairement entre les façades ou parties de façade sera au moins égale à la hauteur H mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute (soit $d = H$), avec un minimum de 6 mètres.
- si aucune façade ou partie de façade des constructions en vis-à-vis ne comporte de baies, la distance d mesurée perpendiculairement entre les façades ou parties de façade sera au moins égale à la moitié de

la hauteur H mesurée à l'égout du toit de la construction la plus haute (soit $d = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.



2.2. CHAPITRE AU2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

I – Antennes et pylônes

1 – Les antennes, y compris les paraboles, doivent être localisées de façon à réduire leur impact depuis l'espace public. Les paraboles en façade sur rue sont interdites.

2 – Le choix d'implantation et l'aspect de pylônes ou d'antennes doivent tenir compte de l'impact de ces ouvrages sur le paysage environnant.

II – Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

2 – Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

3 – Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

4 – Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale, est interdite.

5 – Les garages en sous-sol sont interdits.

II – Parements extérieurs

1 – Les façades et pignons des constructions principales seront traités soit en pierre du pays, soit enduits en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.

2 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)

3 – La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de produits du commerce. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.

4 – Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

III – Volumes, percements

1 – Les débords en façade et sur pignon sont interdits.

2 – Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) et se composeront par superposition verticale :

- Pour les fenêtres, la proportion recommandée est de 1,4 à 1,6 ;
- Pour les portes, elle est de 1 pour 2.

3 – Les portes ainsi que les portes de garage seront en bois ou en aluminium peints. Elles seront d'une grande sobriété de conception. Les portes à ferronnerie ou « à pointes de diamant », ainsi que les portes de garage avec jours sont interdites.

4 – Les volets seront en bois peint, composés de deux battants en planches verticales larges. Ils seront pleins (volets à barres). Les volets avec écharpes en Z sont interdits. Les volets roulants sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la maçonnerie.

5 – Les menuiseries peintes devront être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.). Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.

IV – Toitures

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

2 – Les toitures des constructions devront :

- Soit présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon ;
- Soit être traitée sous forme de toitures terrasses.

Le choix du traitement architectural de la toiture devra tenir compte des constructions déjà réalisées dans la zone, pour s'inscrire en cohérence avec le paysage urbain en constitution.

3 – En cas de toiture à pente, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates de terre cuite de ton vieilli. La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

4 – Lorsqu'elle existe, la ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

5 – Les toitures terrasses sont également autorisées pour les extensions et les constructions annexes. En ce cas, elles devront être végétalisées.



Zone AU

6 – L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, à deux ou trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

7 – Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de 3 mètres linéaire de long pan.

8 – Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :

- De les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
- De les implanter de préférence sur les façades secondaires ;
- De les incorporer par une pose, de type encastré, sans saillie.

9 – Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80 mètres.

10 – Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée pourra être tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une surface inférieure à 20 m². Un toit à un seul versant pourra être toléré pour les vérandas et les constructions annexes d'une surface inférieure à 20 m², et d'une hauteur absolue au faîtage inférieure à 3 mètres.

V – Clôtures

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

2 – Les murs de clôtures existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.

3 – En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées :

- Soit sous forme d'un mur en pierres devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles plates, et dont la hauteur sera supérieure à 1,70 mètre ;
- Soit sous forme d'un muret en pierres inférieur à 0,60 mètre, et surmonté de grilles simples à barreaudage vertical ;
- Soit sous forme de grillages avec ou sans soubassement, doublés d'une haie vive. Dans le cas où un soubassement serait prévu, il ne pourrait excéder 0,20 mètre de hauteur. Une liste des essences végétales recommandée est proposée en annexe.

4 – Sur les limites séparatives sont également autorisés :

- Les murs enduits mais chaperonnés de tuiles plates ;
- Les treillages en bois ;
- Les grillages avec ou sans soubassement, doublés d'une haie vive. Dans le cas où un soubassement serait prévu, il ne pourrait excéder 0,20 mètre de hauteur. Une liste des essences végétales recommandée est proposée en annexe.

5 – Quoiqu'il en soit, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murs devront ainsi intégrer des ouvertures de 10 cm de diamètre tous les mètres.

6 – La hauteur maximale de toutes les clôtures n'excédera pas 2,20 mètres.

7 – Les portails des clôtures devront être en bois plein, sans « chapeau de gendarme », ou constitués par des grilles simples à barreaudage vertical.

VI – Bâtiments annexes et garages

1 – Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des teintes sombres est recommandé. Les toits en bardeaux bitumineux verts sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public, et uniquement pour les constructions annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

2 – Les garages et les constructions annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

3 – Les citernes de gaz liquéfiés ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées, et placées dans ce cas en des lieux non visibles de la voie publique.

4 – Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

VII – Dispositifs techniques

1 – Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

2 – Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être installées de préférence sur les constructions annexes. Ces installations devront être encastrées sans aucune saillie sur la couverture. Elles devront être intégrées à la composition de la façade et de la toiture, et être masquées à la vue depuis l'espace public.

3 – Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

4 – La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

VIII – Clauses particulières

1 – L'aménagement de bâtiments existants à usage de commerces et de service, ou de bureaux, sera subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur, afin d'assurer leur intégration architecturale au sein du village.

2 – Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront n'être pas imposées en cas d'extension d'une construction existante ou dans le cas de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des dispositions réglementaires est indiqué au point 2.4 « Dispositions complémentaires » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

- 1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.
- 2 – Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc.
- 3 – L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Le cas échéant, ces choix se feront dans le respect de la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.3. CHAPITRE AU3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.
- 2 – Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50% des espaces libres, sauf pour les activités de commerce et de services, ainsi que pour les bureaux. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.
- 2 – Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- 3 – Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 100 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou être intégrées dans la haie de clôture.
- 4 – Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.
- 5 – Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.
- 6 – Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

2.3.3. Continuités écologiques

Sans objet.

2.4. CHAPITRE AU4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

1 – Les prescriptions réglementant le stationnement s'appliquent pour les bâtiments existants changeant de destination, ainsi que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes, pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

2 – Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

3 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4 – Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

5 – En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

6 – Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 6 m minimum ;
- Largeur : 3 m minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

III – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

Pour les constructions destinées à l'habitation

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Ainsi, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement.



Zone AU

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État.

Pour les constructions destinées au commerce et activités de services

- 1 – Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.
- 2 – Pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement, et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Pour les constructions à usage de bureaux

Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher entamée.

Pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

- 1 – Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.
- 2 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements collectifs d'intérêt général, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. Sous-section AU3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE AU1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Sans objet.

3.2. CHAPITRE AU2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

2 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3 – Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

II – Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

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

II – Assainissement

Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé. A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

3 – L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

1 – Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

2 – Les habitations peuvent disposer de collecteurs d’eaux pluviales. Les conteneurs de plus de 1000 litres devront obligatoirement être enterrés. Par ailleurs, l’écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur doit être garanti lorsqu’il existe et si le terrain le permet.

3 – En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

4 – Les eaux pluviales pourront être collectées afin d’être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d’eau potable.

III – Collecte des déchets

Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L’intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

3.2.3. Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d’électricité.

2 – L’enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE AU3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D’ATTENTE D’UN PROJET D’AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Sans objet.

3.3.2. Servitudes d’Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d’occupation et d’utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

Zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles et espaces accueillant les sièges d'exploitation et les bâtiments liés. Elle compte deux sous-secteurs : un sous-secteur Ae, correspondant aux sièges d'exploitation, et un sous-secteur Atv, correspondant aux espaces nécessaires aux continuités écologiques de la trame verte.

1. Sous-Section A1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

En secteur Ae

1 – Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole, et à condition de faire l'objet d'une insertion paysagère ;

2 – Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 50 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole ou équestre ;

3 – Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : locaux de vente, accueil touristique ;

4 – Les extensions des constructions à destination d'habitat existantes, dans une limite de 50% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU, et à condition d'être compatible avec l'activité agricole et la qualité paysagère du secteur ;

5 – Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...) ;

6 – Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ; les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques, notamment les bassins de rétention des eaux pluviales.

En secteurs A et Atv

Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes indépendantes de la construction principale, type piscine, terrain de tennis ou garage, devront s'implanter à moins de 30 mètres de celle-ci. Le présent règlement de zone précise dans les articles suivants les conditions de hauteur et de densité des extensions et constructions annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

1.1.2. Interdiction de construire

1 – En secteurs A et Atv : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles définies ci-dessus au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées ».

2 – En secteur Ae : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles définies ci-dessus au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées ».

1.2. CHAPITRE A2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

2. Sous-Section A2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE A1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

Dans le cadre de l'application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, l'emprise des constructions annexes aux constructions à destination d'habitation, et l'emprise des extensions des constructions à destination d'habitation, est limitée à 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.1.2. Majoration de volume constructible

Sans objet.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur maximale (par référence au terrain naturel) absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture pour les constructions et installations à destination agricole, et 4 mètres à l'égout de toiture pour les autres constructions. Le projet devra par ailleurs particulièrement veiller à l'insertion paysagère de la construction ou de l'installation.

2 – La hauteur maximale au faîtage des constructions à destination agricole est limitée à 12 mètres, sans exceptions possibles, et à 7 mètres pour les autres constructions, en-dehors des annexes.

3 – Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

4 – Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

5 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, et 5 mètres au faîtage.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

- 1 – Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- 2 – Les extensions de constructions existantes devront être accolées au bâtiment préexistant.
- 3 – Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...), il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux constructions qui les jouxtent.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives. Dans le cas de construction en retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.
- 2 – Toutefois, en cas d'extension ou de modification d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation dans la marge de recul définie à l'alinéa précédent est autorisée si elle permet une meilleure adaptation de la construction projetée au bâti existant.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.2. CHAPITRE A2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

I – Antennes et pylônes

Sans objet.

II – Locaux annexes et équipements techniques

Sans objet.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Construction à destination d'habitation

- 1 – Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 2 – Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 3 – Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.



Zone A

4 – Les garages en sous-sols sont interdits.

Toitures

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

2 – Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être réalisées en tuiles plates petit moule en terre cuite de ton vieilli, à raison de 65/80 au m². La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

3 – Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon. Toutefois, les constructions présentant une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres peuvent comporter une toiture à faible pente.

4 – Les constructions annexes dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres pourront être couvertes de toitures monopentes ou d'une toiture terrasse.

5 – Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole pourront être de matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux est interdit.

Clôtures

1 – Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

2 – Les portails des clôtures devront être en bois plein, sans « chapeau de gendarme », ou constitués par des grilles simples à barreaudage vertical.

II – Constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles

1 – Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

2 – Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert). Le blanc pur est interdit.

3 – Les couleurs des façades devront rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

4 – Les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à leur intégration dans l'environnement.

5 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

III – Aménagement des corps de ferme

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment ancien, le projet devra veiller à mettre en valeur l'architecture traditionnelle et la structure du corps de ferme. Ainsi, le projet portera une attention particulière :

- Dans le cadre d'une extension, à la volumétrie et l'insertion des extensions par rapport au volume principal : orientation du faîtage, gabarit, homogénéité des matériaux et de l'aspect extérieur des bâtiments (l'ordonnement des façades...).
- Dans le cadre d'une restauration, au respect des techniques traditionnelles de constructions : appareillage des murs, couleurs, matériaux, matériaux des toitures, formes et couleurs des menuiseries, ...
- Au respect de l'ordonnement des volumes et façades : les nouvelles ouvertures respecteront les formes traditionnelles : ouvertures plus hautes que larges, rythme de la façade... Hormis contraintes techniques justifiées, la restauration du bâtiment utilisera les matériaux et les techniques les plus proches de ceux d'origine.

IV – Divers

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux non visibles de la voie publique.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L'ensemble des dispositions réglementaires est indiqué au point 2.4 « *Dispositions complémentaires* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

Sans objet.

2.3. CHAPITRE A3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sans objet.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

2 – Les marges de reculemment prévue à l'article A6 ci-dessus sera traitée en jardin. Dans le cas d'implantation de constructions à usage agricole, la marge de reculemment sera systématique plantée d'arbres de haute tige destinés à dissimuler la construction, en dehors des espaces nécessaires à l'accès à la parcelle.

3 – Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum.

4 – Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

2.3.3. Continuités écologiques

1 – Pour les éléments de paysage (vergers, potager) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique réglementaire, toutes modifications des lieux, notamment coupes et abattages, ainsi que les mouvements des sols ou changement du traitement des espaces extérieurs, sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

2 – Le comblement ou le creusement des mares et mouillères identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et repérées au document graphique réglementaire est interdit, ainsi que toute implantation à proximité de construction, ou dépôt ou rejet susceptible de provoquer une pollution des sols et / ou des eaux.

3 – En secteur Atv : Les clôtures seront constituées de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé. Ce dernier devra être perméable à la libre circulation de la petite faune : il devra présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, et sa hauteur totale ne pourra dépasser 1,30 m.

2.4. CHAPITRE A4 : STATIONNEMENT

Caractéristiques générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

3. Sous-section A3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE A1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Conformément à l'article R151-48 du Code de l'urbanisme, le document graphique réglementaire identifie une voie de circulation à conserver. Les caractéristiques de cette voie doivent être maintenues afin de permettre la libre circulation des engins agricoles.

3.2. CHAPITRE A2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

2 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

II – Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

1 – Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 – En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

II – Assainissement

Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

2 – A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

3 – L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

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

Eaux pluviales

1 – Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

2 – En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement



Zone A

des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4 – Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

III – Collecte des déchets

Sans objet.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public d'électricité.

2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE A3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Sans objet.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, principalement boisés, dont la constructibilité est réduite afin d'en préserver la qualité environnementale et paysagère, mais où la sylviculture est autorisée. Elle comprend un sous-secteur Nzh correspondant aux zones humides du territoire, un sous-secteur Ne correspondant aux espaces de loisirs et d'équipements situés en zone naturelle, un sous-secteur Nh correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, et un sous-secteur Nj destiné à préserver les fonds de jardin et à assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels.

1. Sous-Section N1 : Affectation des sols et destination des constructions

1.1. CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

En secteur Nzh uniquement

- 1 – Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leur réalisation soit liée :
- à des aménagements hydrauliques,
 - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

En secteur Nj uniquement

- 2 – Seules les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous sont autorisées :
- Les constructions légères liées au stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 12 m² d'emprise au sol, ainsi que les clôtures.
 - Les constructions annexes, telles que définies dans le glossaire.

En secteur Ne uniquement

- 3 – Seules les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous sont autorisées :
- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
 - Les aménagements paysagers tels que aires de jeux pour enfants, à condition de favoriser les matériaux permettant l'infiltration des eaux, ainsi que les aménagements paysagers permettant la régulation des eaux de ruissellement (noues paysagères, etc.).
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers légers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

En sous-secteur Nh uniquement

4 – Seules sont autorisées les constructions à destination d’habitation, ainsi que l’extension et la surélévation des bâtiments à destination d’habitation existants à la date d’approbation du PLU, dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

Dans le reste de la zone N, exception faite des secteurs Ne, Nh, Nj et Nzh

5 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés aux activités cynégétiques, à condition qu’ils ne portent pas atteinte à l’intérêt naturel des lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers légers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public,
 - o ou qu’elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d’un site ou d’un vestige archéologique.

Pour l’intégralité de la zone N et de ses sous-secteurs

6 – Conformément à l’article L151-12 du Code de l’urbanisme, les bâtiments d’habitation peuvent faire l’objet d’une extension ou d’annexes dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes indépendantes de la construction principale, type piscine, terrain de tennis ou garage, devront s’implanter à moins de 30 mètres de celle-ci. Le présent règlement de zone précise dans les articles suivants les conditions de hauteur et de densité des extensions et constructions annexes permettant d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

1.1.2. Interdiction de construire

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l’exception de celles définies ci-dessus au paragraphe « Usages principaux et activités autorisées ».

1.2. CHAPITRE N2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

2. Sous-Section N2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. CHAPITRE N1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

1 – Dans le cadre de l'application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, l'emprise de l'extension des constructions à destination d'habitation est limitée à 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En sous-secteur Nh uniquement

2 – De 0 à 500 m² de superficie de terrain, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 30%.

3 – Au-delà de 500 m² de superficie de terrain, un coefficient d'emprise au sol maximal de 10% s'applique sur la superficie restante (soit *taille totale de l'unité foncière – 500 m²*).

2.1.2. Majoration de volume constructible

Sans objet.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture, et 7 mètres au faîtage, en-dehors des annexes.

2 – La hauteur des constructions annexes telles que définies au glossaire ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture, et 5 mètres au faîtage.

En secteur Nj uniquement

3 – La hauteur maximale des constructions est limitée à 2,5 mètres à l'égout de toiture. La hauteur maximale de la construction au faîtage ne pourra par ailleurs pas dépasser 3 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait. Dans ce cas, la marge de reculement être au moins égale à :

- 6 m dans le cas d'une façade comportant des baies ;
- 2,50 m dans le cas d'une façade aveugle.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2.2. CHAPITRE N2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Sans objet.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

- 1 – Les constructions et installations doivent, par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 2 – Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 3 – Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- 4 – Toute architecture typique, étrangère à l'architecture locale, est interdite.
- 5 – Les garages en sous-sol sont interdits.

II – Parements extérieurs

- 1 – Les façades et pignons des constructions principales seront traités soit en pierre du pays, soit enduits en mortier gratté ou taloché et de teintes naturelles, à l'exclusion de tout autre matériau.
- 2 – Est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)
- 3 – La couleur des enduits pourra être obtenue par les agrégats et sables, ou à l'aide de produits du commerce. Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.
- 4 – Les imitations de matériaux, tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

III – Volumes, percements

- 1 – Les débords en façade et sur pignon sont interdits.
- 2 – Les percements seront de proportion verticale (plus hauts que larges) et se composeront par superposition verticale :
 - Pour les fenêtres, la proportion recommandée est de 1,4 à 1,6 ;
 - Pour les portes, elle est de 1 pour 2.

3 – Les portes ainsi que les portes de garage seront en bois ou aluminium peints. Elles seront d'une grande sobriété de conception. Les portes à ferronnerie ou « à pointes de diamant », ainsi que les portes de garage avec jours sont interdites.

4 – Les volets seront en bois peint, composés de deux battants en planches verticales larges. Ils seront pleins (volets à barres). Les volets avec écharpes en Z sont interdits. Les volets roulants sont autorisés, à condition d'être intégrés dans la maçonnerie.

5 – Les menuiseries peintes devront être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.). Les couleurs retenues seront choisies parmi celles proposées en annexe.

IV – Toitures

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

2 – Les couvertures des constructions à destination d'habitation doivent être réalisées en tuiles plates petit moule en terre cuite de ton vieilli, à raison de 65/80 au m². La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

3 – Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°, et ne comporter aucun débord sur pignon. Toutefois, les constructions présentant une longueur de façade égale ou supérieure à 15 mètres peuvent comporter une toiture à faible pente.

4 – La ligne principale du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

5 – Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les constructions annexes. Elles devront être végétalisées.

6 – L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, à deux ou trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les lucarnes de type « chien assis » sont interdites.

7 – Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de 3 mètres linéaire de long pan.

8 – Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :

- De les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
- De les implanter de préférence sur les façades secondaires ;
- De les incorporer par une pose, de type encastré, sans saillie.

9 – Les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur largeur ne sera pas supérieure à 0,80 mètres.

10 – Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée pourra être tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une surface inférieure à 20 m². Un toit à un seul versant pourra être toléré pour les vérandas et les constructions annexes d'une surface inférieure à 20 m², et d'une hauteur absolue au faîtage inférieure à 3 mètres.

V – Clôtures

1 – Les clôtures seront constituées de grillages et/ou de végétaux. Elles devront être conformes aux dispositions fixées ci-après au paragraphe « *Continuités écologiques* ». Une liste des essences végétales recommandée est proposée en annexe.



Zone N

2 – Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits, tout comme les bâches plastifiées et l’emploi de fils de fer barbelés.

3 – Les couleurs des clôtures ne seront pas agressives.

4 – Ces dispositions ne s’appliquent pas en cas de restauration ou de restitution d’un mur existant. En ce cas, la clôture sera réalisée conformément au mode constructif d’origine du mur.

VI – Dispositifs techniques

1 – Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l’espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

2 – Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture devront être installées de préférence sur les constructions annexes. Ces installations devront être encastrées sans aucune saillie sur la couverture. Elles devront être intégrées à la composition de la façade et de la toiture, et être masquées à la vue depuis l’espace public.

3 – Les dispositifs de production d’énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d’un mètre.

4 – La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l’utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l’espace public et être habillés d’un coffret technique en harmonie avec la façade.

VII – Clauses particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront n’être pas imposées en cas d’extension d’une construction existante ou dans le cas de projets d’architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...). Dans ce cas toutefois, l’intégration de la construction dans l’environnement naturel ou le paysage urbain devra être particulièrement étudiée. Elle ne devra pas porter atteinte au caractère architectural et urbain du village, et devra respecter la réglementation en vigueur au sein des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

L’ensemble des dispositions réglementaires de protection des Espaces Boisés Classés est indiqué au point 2.3 « *Périmètres particuliers* » du présent règlement.

2.2.4. Performances énergétiques

Sans objet.

2.3. CHAPITRE N3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 60% des espaces. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou de toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

2 – Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter au moins trois espèces différentes dont un tiers de persistant maximum

3 – Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe du document.

2.3.3. Continuités écologiques

1 – Les clôtures seront constituées de haies bocagères (l'annexe au règlement propose quelques aménagements et espèces intéressants : épines vinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite) adossées ou non à un grillage métallique de couleur vert foncé. Ce dernier devra être perméable à la libre circulation de la petite faune : il devra présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture, et sa hauteur totale ne pourra dépasser 1,30 m. Pour les clôtures donnant sur l'espace public, la hauteur de ce grillage pourra être augmentée à 1,50 m au maximum.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration ou de restitution d'un mur existant. En ce cas, la clôture sera réalisée conformément au mode constructif d'origine du mur.

3 – En secteur Nzh : l'état humide des zones humides devra être maintenu. Les drainages et les remblaiements sont notamment interdits.

2.4. CHAPITRE N4 : STATIONNEMENT

Caractéristiques générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Normes pour les constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

3. Sous-section N3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

3.1. CHAPITRE N1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Sans objet.

3.2. CHAPITRE N2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I – Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

2 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

II – Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I – Alimentation en eau potable

1 – Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 – En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

II – Assainissement

Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

2 – A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

3 – L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

1 – Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées sur l'unité foncière sauf impossibilité technique. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

2 – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

3 – En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

4 – Les eaux pluviales pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable.

5 – Des aménagements paysagés destinés à collecter les eaux de ruissellement (noues, batardeaux) pourront être réalisés.

III – Collecte des déchets

Sans objet.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

2 – L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire à chaque fois que les conditions techniques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.3. CHAPITRE N3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Sans objet.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU (cf. annexe du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.