

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de COURBEPINE



5 - Règlement

Arrêté le 22 juin 2018

Approuvé le 20 juin 2019

Cachet de la Mairie



Signature

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	9
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	9
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités	9
Mixité fonctionnelle et sociale	10
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	10
Volumétrie et implantation des constructions.....	10
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	11
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	12
Stationnement.....	12
C- Equipements et réseaux.....	13
Desserte par les voies publiques et privées	13
Desserte par les réseaux.....	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	15
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	15
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	15
Mixité fonctionnelle et sociale	16
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	16
Volumétrie et implantation des constructions.....	16
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	18
Stationnement.....	18
C- Equipements et réseaux.....	19
Desserte par les voies publiques et privées	19
Desserte par les réseaux.....	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	20
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	20
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	20
Mixité fonctionnelle et sociale	21
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Volumétrie et implantation des constructions.....	21
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	22
Stationnement.....	23
C- Equipements et réseaux.....	24
Desserte par les voies publiques et privées	24
Desserte par les réseaux.....	24
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1.....	25

A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	25
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	25
Mixité fonctionnelle et sociale	26
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Volumétrie et implantation des constructions.....	26
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	26
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	27
Stationnement.....	28
C- Equipements et réseaux.....	28
Desserte par les voies publiques et privées	28
Desserte par les réseaux.....	28
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2.....	30
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	31
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	31
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	31
Mixité fonctionnelle et sociale	33
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Volumétrie et implantation des constructions.....	33
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	34
Stationnement.....	35
C- Equipements et réseaux.....	35
Desserte par les voies publiques et privées	35
Desserte par les réseaux.....	35
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	37
.....	37
A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	37
Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités ..	37
Mixité fonctionnelle et sociale	39
B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Volumétrie et implantation des constructions.....	39
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions.....	40
Stationnement.....	41
C- Equipements et réseaux.....	41
Desserte par les voies publiques et privées	41
Desserte par les réseaux.....	42
ANNEXE 1 : LEXIQUE	44
ANNEXE 2 : Définitions	46
ANNEXE 3 : Liste d'essences locales	49

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement comprend 3 titres :

- + Volet I – Dispositions générales
- + Volet II – Dispositions particulières
- + Volet III – Annexes

Le titre II se compose de plusieurs zones, déclinées en plusieurs articles, conformément aux articles R.151-27 à 151-48 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

NOTA BENE - AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation, du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité publique
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- 2- Les articles L. 101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
 - 3- Les périmètres visés à l'article R. 151-52 et R.151-53, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
 - 4- Les articles L. 102-13, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
 - 5- L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
 - 6- Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
 - 7- La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article 4.1. – plan de zonage

- 1- **Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme** est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113.1 et L.113.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.152.2 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, ...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: i).

- 2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 1,2 et 3 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités.
 - dont UAe où les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs sont admises
- La zone UB, zone urbaine correspondant aux hameaux résidentiels moins denses (Le Coudray et Le Mesnil)
 - dont UBe où les constructions liées aux équipements sportifs et de loisirs sont admises
- La zone UZ, zone destinée à accueillir les activités économiques
 - dont UZa correspondant à des infrastructures autoroutières

- 3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 4 et 5 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone AU1, zone à urbaniser sous forme d'habitat principalement. Elle destinée à la création, à court et moyen terme, de nouveaux quartiers. Elle doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmes du PLU.
- La zone AU2, zone à urbaniser à long terme. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'avec une procédure de modification ou de révision du PLU, dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle est donc strictement inconstructible, sauf, le cas échéant, pour des équipements d'infrastructure.

- 4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 6 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.
 - Un secteur Ai où des constructions ne sont pas admises en raison d'un développement économique potentiel dans les années à venir.

- 5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 7 repérées au plan par les indices correspondants sont :
- La zone N, zone naturelle protégée correspondant aux grands ensembles naturels et intégrant quelques bâtis diffus où seules les réhabilitations et extensions du bâti existant sont admises
 - Un secteur Ntv correspondant aux espaces liés à la trame verte ;
 - Un secteur N où seules les réhabilitations et extensions du bâti existant sont admises ;
 - Un secteur Ncohu où seules des aménagements liés à la préservation et reconstitution des milieux écologiques et paysagers sont admis.
- 6- **Les terrains classés comme espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier et mention « espace boisé classé » (EBC) (articles L 113.1 et L 113.2 du code de l'urbanisme).
- 7- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale. Un numéro précise la destination et le bénéficiaire.

Article 4.2. – Règlement

Les destinations et sous destinations

Destinations (R151-27)	Sous-destinations (R151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Structure du règlement conformément au code de l'urbanisme

La délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2018 énonce la volonté de la commune d'opter pour un règlement « nouvelle génération » en application du décret du 18 décembre 2015.

Section A : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- + Destinations des constructions (R 151-27 et 28)
- + Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (R151-30 à 36)
- + Mixité fonctionnelle et sociale (R151-37 et 38)

Section B : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- + Volumétrie et implantation des constructions (R151-39 et R 151-40)
- + Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 et 42)

+ Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties(R151-43)

+ Stationnement (R151-44 à 46)

Section C : Équipements et réseaux

+ Desserte par les voies publiques et privées (R151-47 et 48)

+ Desserte par les réseaux (R151-49 et 50)

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L 152-3

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

ARTICLE 6 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans le respect des dispositions générales énoncées, la prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales fixées à la section 2 (caractéristiques urbaines architecturales et paysagères) paragraphe 2 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), pour des installations et pour l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc.) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTIONS À L'IDENTIQUE

Article L111-15

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article L111-23

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 8 – CLOTURES

Il est ici précisé que toute modification ou réalisation de nouvelle clôture devra au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie.

ARTICLE 9 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de 500 m autour des monuments historiques et pour les éléments repérés au titre du L.151-19 et L.151-23.

DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de commerces, d'activités et d'équipements. Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou d'implantations spontanées. Cette zone comprend un secteur au sein du tissu urbain qui est concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « Est du centre-bourg ». Ainsi, l'aménagement futur de cette zone, doit respecter les principes figurant dans l'OAP selon le principe de compatibilité. Elle comprend un sous secteur UAe qui correspond aux principaux équipements administratifs, scolaires, sportifs et culturels présent dans le centre-bourg. Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Salle d'art et spectacle			✓
	Équipement sportif			✓
	Autre équipement recevant du public			✓
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre d'exposition et de congrès	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Le camping ;
 - Le stockage de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises situées sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
 - Les habitations légères de loisirs (HLL).
 - ❖ Le secteur repéré graphiquement doit s'inscrire dans une opération d'ensemble et respecter les principes figurant dans l'OAP (pièce n°3) selon le principe de compatibilité.
 - ❖ **En secteur UAe**, seules les constructions et installations d'équipements collectifs et services publics sont autorisées.
 - ❖ Dans les zones de ruissellement repérés, aucunes constructions et installations sont autorisés hormis ceux permettant d'améliorer les écoulements
 - ❖ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.
- ❖ **Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions principales

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

La hauteur des constructions principales doit être au maximum de 9 mètres au faîtage. La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie ouverte à la circulation générale est prise en compte.

Les annexes

Deux annexes par unité foncière seront admises, avec un maximum de 50m² d'emprise au sol au total. Leur hauteur ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Façades :

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure

Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Toitures et couvertures :

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35 ° à l'exception des extensions et annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Les pentes de toit pour les annexes indépendantes ne peuvent être inférieure à 15°.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Dans le secteur UAe, des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être admises, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs

Les talus et les haies existantes composées d'essences locales devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées d'une haie périphérique de type bocager incluant une strate arbustive de masquage et composée des essences exclusivement locales.

Clôtures :

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
- de murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.

Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, ...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

- Les mares doivent être conservées, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

Stationnement

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Stationnement vélos :

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins et de manière à faciliter leur accès.

C- Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

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

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Collecte des déchets :

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine à vocation résidentielle moins dense correspondant à certains hameaux de la commune (Le Coudray et une partie du Mesnil). Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou d'implantations spontanées.

Cette zone comprend un secteur au sein du tissu urbain du hameau Mesnil Ouest qui est concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « secteur Mesnil Ouest ». Ainsi, l'aménagement futur de cette zone, s'il peut être réalisé en plusieurs tranches, doit néanmoins respecter les principes figurant dans l'OAP selon le principe de compatibilité.

Elle comprend un sous secteur UBe lié à la présence d'équipements sportifs présents sur le Coudray. Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓		
	Salle d'art et spectacle	✓		
	Équipement sportif			✓
	Autre équipement recevant du public			✓
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre d'exposition et de congrès	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Le camping ;
 - Le stockage de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises situées sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
 - Les habitations légères de loisirs (HLL).
 - ❖ Le secteur repéré graphiquement doit s'inscrire dans une opération d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs tranches et respecter les principes figurant dans l'OAP (pièce n°3) selon le principe de compatibilité.
 - ❖ En secteur UBe, seules les constructions et installations d'équipements collectifs et services publics sont autorisées.
 - ❖ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.
- ❖ Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions principales

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

La hauteur des constructions principales doit être au maximum de 9 mètres au faîtage. La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie. Des implantations différentes sont admises en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, pour les aménagements ou extensions d'une construction existante s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus et pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructures.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes

Deux annexes par unité foncière seront admises, avec un maximum de 50m² au total. Leur hauteur ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

L'emprise au sol maximale de tout type de constructions est fixée à 25 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans le secteur UBe, il n'y a pas d'emprise au sol.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, installations ou aménagements nouveaux ainsi que des évolutions du bâti existant par rapport à leur environnement architectural et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Façades :

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ou parpaings doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieure

Les accessoires de façades (volets, huisseries, portes...) et motifs architecturaux (bandeaux,...) peuvent rehausser la composition de la construction par des couleurs différentes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Toitures et couvertures :

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35 °à l'exception des extensions et annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les pentes de toit pour les annexes indépendantes ne peuvent être inférieure à 15°.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Dans le secteur UBe, des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être admises, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs

Les talus et les haies existantes composées d'essences locales devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées d'une haie périphérique de type bocager incluant une strate arbustive de masquage et composée des essences exclusivement locales.

Clôtures :

Les clôtures nouvelles seront constituées :

- soit de haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage.
- de murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.

Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, ...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

- Les mares doivent être conservées, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

Stationnement

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Stationnement vélos :

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins et de manière à faciliter leur accès.

C- Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

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

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Collecte des déchets :

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone UZ est une zone urbaine destinée à maintenir et accueillir des activités économiques principalement à caractère artisanales. Elle concerne un secteur situé en limite sud de la commune le long de la D834 et au carrefour de la D 438.

Elle comprend un sous secteur UZa correspondant aux infrastructures autoroutières localisées au Nord de son territoire.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		✓	
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Salle d'art et spectacle	✓		
	Équipement sportif	✓		
	Autre équipement recevant du public	✓		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie		✓	
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre d'exposition et de congrès	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Le camping ;
 - Le stockage de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises situées sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
 - Les habitations légères de loisirs (HLL)
- ❖ Sont **autorisés sous conditions** les destinations suivantes :
 - le commerce de détail dans le cadre de ventes accessoires à l'activité artisanale principale ;
 - les activités artisanales et industrielles dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté ;
 - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à conditions qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des constructions autorisées dans la zone et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activités.
- ❖ **Dans le secteur UZa**, seules les constructions et installations liées aux activités et infrastructures autoroutières sont autorisées.
- ❖ **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.
- ❖ **Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Elle sera simple et permettra de distinguer les différentes fonctions.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial. La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

Implantation

Les constructions seront implantées en recul de 5 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles seront implantées en recul de 20 m de la RD 834 par rapport à l'emprise de la voie.

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres et au moins égale à 10 mètres lorsqu'elles se trouvent en limite de zones d'habitation.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés.

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 50% de la surface du terrain objet de la demande.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, les installations, les aménagements nouveaux ainsi que les évolutions du bâti devront faire l'objet d'une attention particulière en les intégrant de manière cohérente dans leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Façades :

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie (matériaux, coloration..).

Les ouvertures devront s'harmoniser avec l'aspect général des façades.

Les enseignes seront apposées en façade. Leurs supports devront être intégrés dans la composition architecturale des façades, dans un souci de qualité et d'homogénéité.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminées, ventilation, les capteurs solaires, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

Toitures et couvertures :

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements à vocation publique ou collective, les pentes et formes de toitures restent libres. Dans le cas de l'utilisation de matériaux de toitures en bac-acier, ils devront être non brillants et de teintes sombres. Les tôles ondulées sont interdites.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espace vert paysager. Les plantations seront réalisées avec des essences locales.

Les aires de stationnement aériennes non couvertes doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre par 200m² de terrain.

Les talus et les haies existantes composées d'essences locales devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aménagements extérieurs des surfaces non construites et hors accès et stationnement, devront privilégier des matériaux perméables de type espaces enherbés, sablés ou gravillonnés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées d'une haie périphérique de type bocager incluant une strate arbustive de masquage et composée des essences exclusivement locales.

L'implantation des aires de stockages et dépôts se fera de préférence sur les parties latérales des bâtiments et une végétalisation périphérique pourra être mise en place pour en réduire l'impact.

Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- de parties pleines, si elles existent, limité à un tiers de la hauteur.
- Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.
- d'être doublé d'une haie vive composée d'essences locales donnant sur l'espace extérieur.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro ciment sont interdits.

Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- pour les activités de services, bureau :
selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 50m² de surface de plancher ;
- pour les activités artisanales, commerciales et entrepôt :
1 place de stationnement pour 2 emplois.

Dans tous les cas, des espaces nécessaires pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires et les visiteurs en fonction de la nature de l'activité doivent être prévus.

C- Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

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

Dans le cadre de la création de cheminements cyclo-pédestres à l'intérieur des sites d'activité, ils seront clairement dissociés des voiries routières.

Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

Les rejets des eaux usées non domestiques (artisanales et industrielles) sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Collecte des déchets :

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone

La zone correspond à des secteurs insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou groupé à court ou moyen terme. La zone doit être programmée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Cette zone comprend un secteur en limite Sud du centre-bourg et est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « secteur Sud du centre-bourg. Ainsi, l'aménagement futur de cette zone, s'il peut être réalisé en plusieurs tranches, doit néanmoins respecter les principes figurant dans l'OAP selon le principe de compatibilité.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓		
	Salle d'art et spectacle	✓		
	Équipement sportif	✓		
	Autre équipement recevant du public	✓		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre d'exposition et de congrès	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Le camping ;
 - Le stockage de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises situées sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
 - Les habitations légères de loisirs (HLL).
- ❖ Chaque secteur doit s'inscrire dans une opération d'ensemble, réalisée en une ou plusieurs tranches et respecter les principes figurant dans l'OAP (pièce n°3) selon le principe de compatibilité.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions principales

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

La hauteur des constructions principales doit être au maximum de 9 mètres au faîtage

Les annexes

Deux annexes par unité foncière seront admises, avec un maximum de 50m² au total. Leur hauteur ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, les installations, les aménagements nouveaux ainsi devront faire l'objet d'une attention particulière en les intégrant de manière cohérente dans leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Façades :

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe- eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Toitures et couvertures :

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35 °à l'exception des extensions et annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les pentes de toit pour les annexes indépendantes ne peuvent être inférieure à 15°.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile, et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30 % de la surface de la propriété.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus et les haies existantes composées d'essences locales devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives jouxtent une zone A ou N, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

Clôtures :

Les clôtures nouvelles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux.

Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Stationnement

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

Stationnement vélos :

Pour toute construction nouvelle à destination comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins et de manière à faciliter leur accès.

C- Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

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

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

La continuité du cheminement piéton/vélo sera recherchée dès que la configuration des lieux le permet (marquage au sol ou couloirs indépendants...).

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.

Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Collecte des déchets :

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère de la zone

La zone AU2 correspond à une réserve foncière pouvant être urbanisée à moyen ou long terme dans le cadre d'une opération d'ensemble, et après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme. Elle est donc inconstructible, sauf le cas échéant pour des équipements d'infrastructures.

Elle concerne un secteur dans la continuité ouest de la zone AU1 située en limite sud du centre-bourg et destinée à du développement résidentiel.

La zone doit être programmée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Zone AU1 centre-bourg »-phase 2 afin d'avoir un parti d'aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur. Ainsi, l'aménagement futur de cette zone, devra néanmoins respecter les principes figurant dans l'OAP selon le principe de compatibilité.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

Cette zone étant fermée à l'urbanisation n'est pas règlementée.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne grande partie de son territoire.

Elle comprend un secteur Ai qui se localise à proximité du centre-bourg où les constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✓
	Exploitation forestière			✓
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓		
	Salle d'art et spectacle	✓		
	Équipement sportif	✓		
	Autre équipement recevant du public	✓		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre d'exposition et de congrès	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Le stockage de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises situées sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
 - Les habitations légères de loisirs (HLL).

- ❖ Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur) sont autorisés sous conditions les destinations et aménagements suivants :
 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
 - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole et/ou forestière, qu'elles nécessitent une présence sur le site et qu'elles ne constituent pas un mitage de la zone ;
 - Les campings à la ferme limité à 6 emplacements, sous réserve qu'ils soient un complément à l'exploitation et qu'ils ne portent pas atteinte à l'exercice des activités agricoles
 - Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m² d'emprise au sol.
 - Le changement-de destination des bâtiments repéré graphiquement visant à créer un nouveau logement ou hébergement touristique à condition :
 - que le bâtiment soit repéré au document graphique.
 - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public
 - que le parti pris d'aménagement respecte la construction initiale et l'environnement immédiat.
 Des extensions sont possibles dans les mêmes conditions que les habitations existantes.
 - Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition
 - qu'elles soient limitées à 50m² d'emprise au sol au total.
 - deux annexes sont autorisées par parcelle
 - elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 30m.

- ❖ En secteur Ai, les constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

- ❖ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

- ❖ Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

Hauteur

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation doit être au maximum de 8 mètres au faîtage. La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée. Pour les autres installations, elles ne doivent pas excéder 12 mètres.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

Implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et 10 m par rapport à l'axe des voies départementales.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, les installations, les aménagements nouveaux ainsi que les évolutions du bâti devront faire l'objet d'une attention particulière en les intégrant de manière cohérente dans leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Façades :

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe- eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Toitures et couvertures :

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35 °à l'exception des extensions et annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et harmonieux avec son environnement.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pentes sont la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux similaires d'aspect, le cas échéant.

Pour les bâtiments agricoles :

Les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.113.1 et L 113.2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

En secteur Ai , les clôtures nouvelles seront végétales et composés de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux.

Dans tous les cas leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Le patrimoine naturel (mares, vergers, haies...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

- **Les mares** doivent être conservées, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.
- **Les vergers et/ou haies** sont à maintenir et à préserver de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
 - dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole.

Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.

Stationnement

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

C- Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

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

Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Collecte des déchets :

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : elle intègre à la fois des secteurs bâtis plus diffus sur le plateau agricole qui ne peuvent pratiquement plus évoluer, hormis à travers la réhabilitation, mais aussi les éléments constituant la trame verte à travers les quelques espaces boisés classés, les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (Ntv) et enfin des corridors écologiques liée au fossé drainant (Ncohu).

Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, des constructions et activités

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration	✓		
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique		✓	
	Cinéma	✓		
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓		
	Salle d'art et spectacle	✓		
	Équipement sportif	✓		
	Autre équipement recevant du public	✓		
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		
	Centre d'exposition et de congrès	✓		

- ❖ Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :
 - Le camping ;
 - Le stockage de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises situées sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
 - Les habitations légères de loisirs (HLL)

- ❖ Sont autorisés sous conditions les destinations et aménagements suivants :
 - Les aménagements hydrauliques afin de lutter contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales
 - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie,...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - La rénovation, réhabilitation des habitations existantes
 - Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m² d'emprise au sol.
 - Le changement de destination des bâtiments repérés graphiquement visant à créer un nouveau logement ou hébergement touristique à condition :
 - que le bâtiment soit repéré au document graphique.
 - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public
 - que le parti pris d'aménagement respecte la construction initiale et l'environnement immédiat.

Des extensions sont possibles dans les mêmes conditions que les habitations existantes.
 - Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition
 - qu'elles soient limitées à 50m² d'emprise au sol au total
 - deux annexes sont autorisées par parcelle
 - l'enveloppe bâtie de l'annexe dans son ensemble doit être comprise dans un rayon de 30m autour de la construction principale.

- ❖ En secteur Ncohu, seuls sont admis les aménagements liés et afférents à la préservation, la mise en valeur et la reconstitution des milieux écologiques humides.

- ❖ En secteur Ntv : seuls sont admis les aménagements liés et afférents au maintien des réservoirs écologiques formant la trame verte

- ❖ Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre.

- ❖ Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat.

Hauteur

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 6 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.

Implantation

Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

Des implantations différentes sont admises en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, pour les aménagements ou extensions d'une construction existante s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus et pour les équipements d'infrastructures.

Les équipements d'infrastructure et les équipements d'intérêt général sont exemptés des règles de hauteur et d'implantation lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, les installations, les aménagements nouveaux ainsi que les évolutions du bâti devront faire l'objet d'une attention particulière en les intégrant de manière cohérente dans leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Façades :

La composition de la façade devra être cohérente dans le dimensionnement des ouvertures, alignements entre les différents éléments, traitements entre les différentes façades.

Ainsi, les teintes des façades doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Toitures et couvertures :

Les toitures principales doivent être au minimum composées de deux pans. L'inclinaison des pentes doit s'inscrire en harmonie avec celle des constructions adjacentes sans pouvoir être inférieure à 35 °à l'exception des extensions et annexes pour lesquels les toitures plates ou à un seul pan sont autorisées si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les seuls matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pentes sont la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate ou matériaux similaires d'aspect, le cas échéant.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.113.1 et L.113.2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

Clôtures :

- En secteur N, les clôtures nouvelles seront minérales et/ou végétales. Elles doivent être posées en répondant à une combinaison ou à l'un des types suivants :

- Haies végétales d'essences locales,
- Grillage simple sur poteaux, doublé ou pas de haies d'essences locales
- Muret surmonté de grillage, de lisses horizontales avec possibilité de doubler d'une haie végétale d'essences locales.

- En secteur Ntv, les clôtures nouvelles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple à large mailles pouvant laisser passer la petite faune.

Dans tous les cas leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, vergers, haies...) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué afin de préserver les continuités et les réservoirs écologiques :

- **Les mares** doivent être conservées, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.
- **Les vergers et/ou haies** sont à maintenir et à préserver de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
 - dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole.

Pour assurer la continuité des services écologiques rendus, cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent ou tout arrachage devra être compensé par de nouvelles plantations d'essence identique.

En secteur Ncohu

Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création d'un milieu humide sont autorisées.

Les plantations de type ripisylve doivent être préservées ou reconstituées.

Une bande végétale (herbe ou boisement) de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau sera conservée lorsqu'elle existe.

Stationnement

Le stationnement doit être assuré obligatoirement sur l'espace privatif et correspondre aux besoins réels des constructions et installations en fonction de leur destination, de leur importance et de leur localisation.

C- Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques et privées

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

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

Dans le cadre de la création de cheminements cyclo-pédestres à l'intérieur des sites d'activité, ils seront clairement dissociés des voiries routières.

Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires. En l'absence du réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date du permis de construire.

- Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux préconisations des services gestionnaires.

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété et doivent être faits sur la parcelle objet de la demande. Ainsi, toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

Collecte des déchets :

Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Destinations (R151-27)	Sous destinations (R.151-28)	Définitions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation Agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements	Locaux et bureaux	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de

d'intérêt collectif et services publics	accueillant du public des administrations publiques et assimilés	service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ANNEXE 2 : Définitions

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones

- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

- Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

- Desserte :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

- Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

- Emplacements réservés :

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

- Espace Boisé Classé

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

- Espaces libres et plantations :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

- Espaces verts :

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

Les espaces verts « de pleine terre » correspondent aux espaces verts constitués de terre meuble, excluant les toitures végétalisées dont la hauteur de terre est inférieure à 1 mètre, les jardinières, etc.

- Hauteur au faîtage

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, ouvrages techniques et superstructures liés au bon fonctionnement de l'immeuble exclus.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

- Modes de déplacement doux :

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller.

-Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

- Terrain ou unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

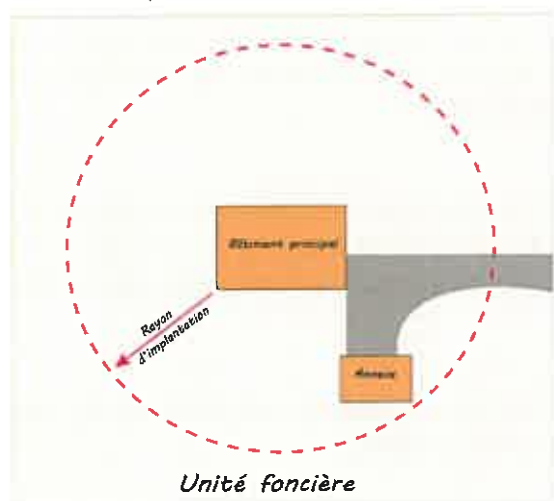
Affouillement/exhaussement – déblai/remblai :

Affouillement et déblai : action de creuser/abaisser le niveau naturel du terrain.

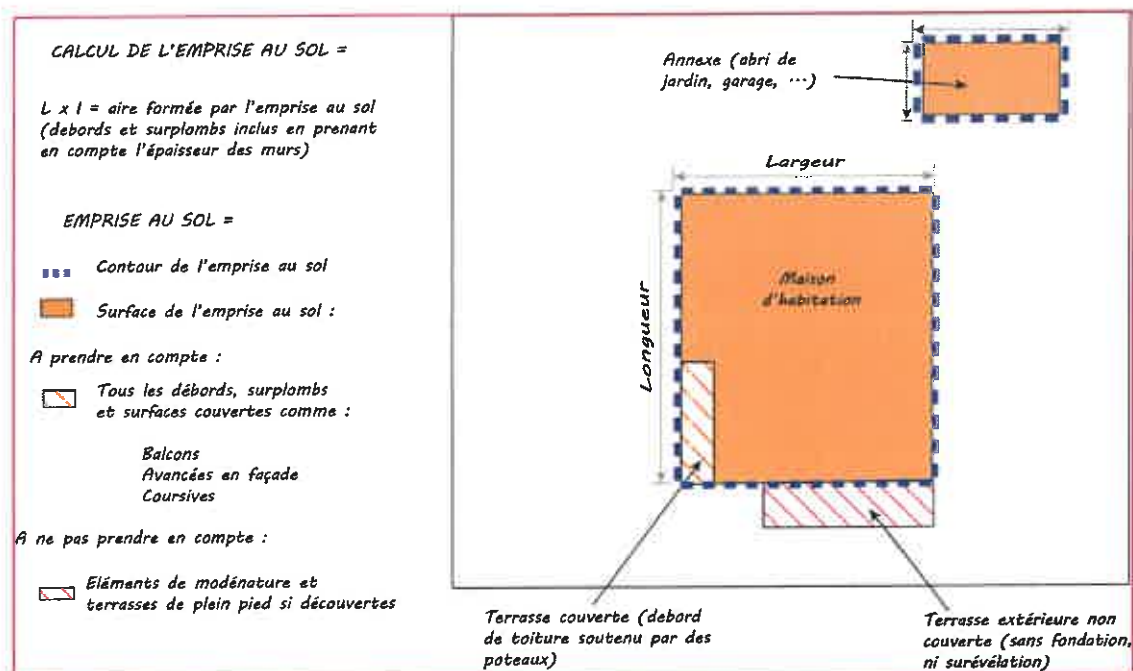
Exhaussement et remblai : action d'augmenter/surélever le niveau naturel du terrain.

Quelques Schémas explicatifs

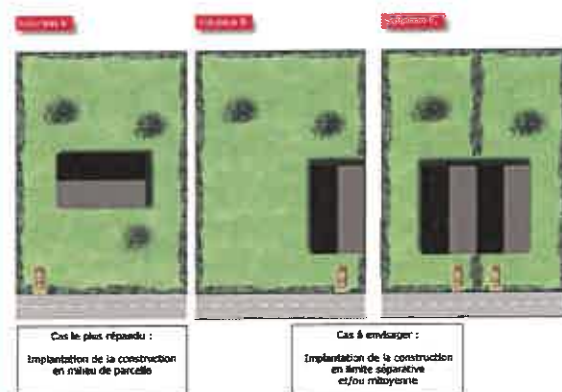
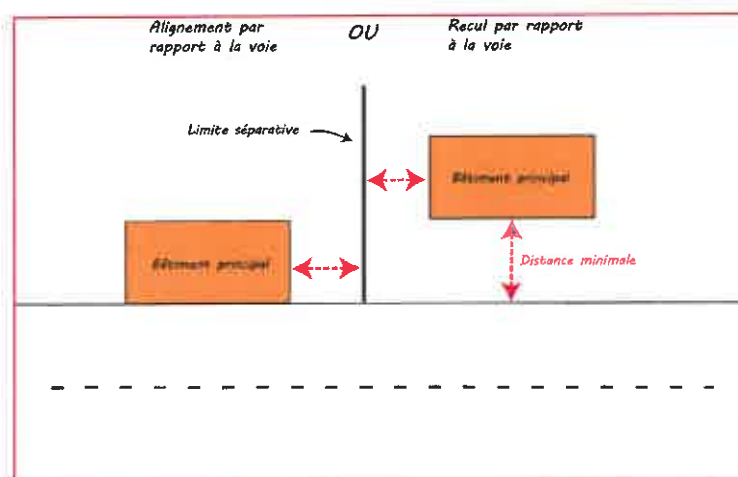
La zone d'implantation des annexes



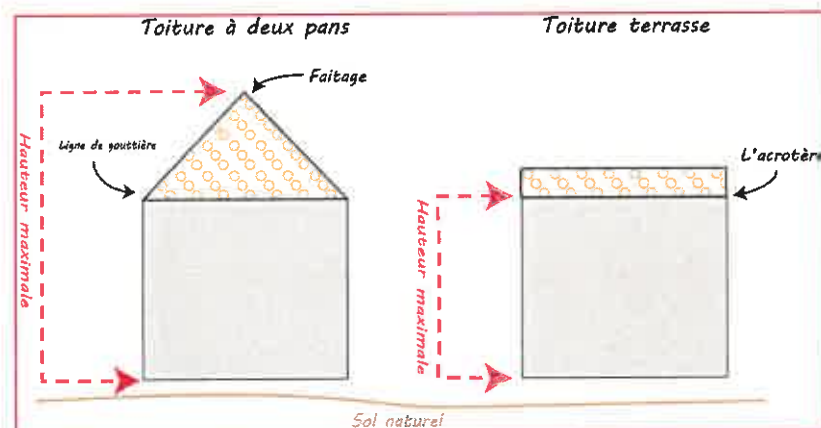
L'emprise au sol



Les implantations



La hauteur



ANNEXE 3 : Liste d'essences locales

Groupe	Nom français	Nom latin
Arbres	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>
	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Hêtre, Fayard	<i>Fagus sylvatica</i>
	If	<i>Taxus baccata</i>
	Merisier	<i>Prunus avium</i>
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
	Tremble	<i>Populus tremula</i>
Arbustes	Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
	Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>
	Bois-de-Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
	Cytise faux-ébénier	<i>Laburnum anagyroides</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
	Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
	Noisetier ou coudrier	<i>Corylus avellana</i>
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
	Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
	Saule roux-cendré	<i>Salix atrocinerea</i>
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

