

Commune de **SAINT CYR EN TALMONDAIS**

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 : Règlement



Plan Local d'Urbanisme	Prescription	Arrêt du Projet	Approbation
	12.01.2015	23.10.2017	24.09.2018
Mise à jour	Arrêté du 15.03.2019 (DPU)		
Modification simplifiée	01.04.2019		17.06.2019

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 17 juin 2019

Le Maire :
Nicolas PASSCHIER

Etude réalisée par :



ATELIER DE PAYSAGE BERTRAND MASSÉ

19 rue Renaudin 17300 ROCHEFORT Tel 06 71 48 07 06 bertrandmasse@yahoo.fr

Sommaire :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 4
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7
 TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	 p. 9
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 10
Sous-chapitre 1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements (U)	p. 11
Sous-chapitre 1.2. Zones urbaines à vocation d'activités économiques (UE)	p. 26
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 31
Sous-chapitre 2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (AU)	p. 32
Sous-chapitre 2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUE)	p. 42
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 48
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 61
 TITRE III : ANNEXES	 p. 69
Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 70
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p. 70
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 70
Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 151-19	p. 71
Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 71
Annexe 6 : Essences végétales recommandées	p. 72

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT CYR EN TALMONDAIS.

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Le Règlement Nationales d'Urbanisme

Article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

2. Les servitudes d'utilité publiques / Annexe 6 du PLU

Les servitudes d'utilité publique sont mentionnées en annexe 6 du P.L.U « Liste des servitudes » et figurent sur le document graphique « Plan des servitudes » (pièce 6.2). La commune est notamment concernée par la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques concernant « Les ponts du Port La Claye » - Immeuble inscrit aux Monuments Historiques le 20 novembre 1985.

3. Le Droit de Préemption Urbain s'il est institué

Les communes dotées d'un plan local de l'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. (Article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme).

4. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et notamment :

- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel

5. Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) qui peuvent concerner des exploitations agricoles pratiquant l'élevage.

6. Les dispositions relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations « Lay Aval » approuvé le 29 juillet 2016 (voir annexes du PLU).

7. Les dispositions relatives aux risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

Voir carte des risques dans le Rapport de Présentation ou sur le site www.prim.net (portail de la prévention des Risques Majeurs).

8. Les dispositions relatives aux articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement / voir annexe du Règlement

La commune relève des protections environnementales suivantes :

- **Site Natura : FR5200659 - Marais Poitevin B (pSIC/SIC/ZSC)**
Proposition de Site d'Intérêt Communautaire
- **Site : FR5410100 - Marais Poitevin**
Zone de Protection Spéciale ; ZPS : date de signature du dernier arrêté (JO RF) : 27/08/2002
Directive Oiseaux

9. Les dispositions relatives aux Zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement

Ces zones humides ont été inventoriées et sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

10. Les dispositions des documents supra communaux et notamment le SCOT Sud-Ouest Vendéen (porté par le Syndicat Mixte Vendée Coeur Océan) prescrit le 29 octobre 2013

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur les documents graphiques du Règlement au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et au 1/2000^{ème} pour la partie agglomérée du bourg.

Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour les parties agglomérées.

Le territoire est divisé comme suit :

1. Zones urbaines (U) : zones équipées, déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation

1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements

UA	Centre ancien de St Cyr en Talmondaise
UB	Extensions urbaines récentes
UP	Zone de protection du Château de la Cour d'Aron
UL	Zone de loisirs du Parc Floral
UT	Parc Résidentiel de Loisirs

1.2. Zones urbaines à vocation d'activités économiques

UE	Activités économiques existantes
----	----------------------------------

2. Zones à urbaniser (AU) : zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation

2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements

AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
----	--

2.2. Zones à urbaniser différées à vocation d'activités économiques et d'équipements

AUE	Zone d'activités économiques future
-----	-------------------------------------

3. Zones agricoles (A) : zones où seuls les installations agricoles et les équipements collectifs sont autorisés

A	Zone agricole
	Dont :
Ap	Secteur inconstructible
Ai	Secteur sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay
Ah	Secteur de La Moricière autorisant des projets à vocation équestre et de tourisme

4. Zones naturelles et forestières (N) : zones de protection des espaces naturels et de construction très limitée

N	Zone naturelle
	Dont :
Ni	Secteur sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay
Nt	Secteur autorisant le camping et le caravanage

Certains secteurs particuliers définis par le Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les documents graphiques du Règlement :

Le secteur sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay : zone Rn rouge (zone non urbanisée)

Les espaces soumis au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay faisant référence au **Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations « Lay Aval » approuvé le 29 juillet 2016** sont identifiés sur les documents graphiques du Règlement en zone Ni et par une trame hachurée bleu composée de points. Ils correspondent à la zone rouge (zone non urbanisée).

Voir le plan et la liste des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.

Voir pièces graphiques et réglementaires du PPRNi concernant la commune en annexe du PLU.

Les haies et boisements à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du Règlement identifient des **haies et ensembles boisés à protéger** en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés par un hachuré composé de ronds verts sur les documents graphiques du Règlement.

Les articles 5 des zones où sont identifiés ces ensembles réglementent les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le rapport de présentation présente leur situations et caractéristiques ainsi que le champ d'application réglementaire.

Ensemble ou élément patrimonial à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du Règlement identifient des **ensembles bâtis à protéger (propriétés remarquables) ou élément de patrimoine isolé** en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles patrimoniaux sont identifiés par un hachuré violet sur les documents graphiques du Règlement.

Les éléments isolés de patrimoine sont identifiés par une étoile violette.

Les articles 5 des zones où sont identifiés ces ensembles réglementent les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le rapport de présentation présente les situations cadastrales, caractéristiques et enjeux des éléments identifiés ainsi que le champ d'application réglementaire.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

Les documents graphiques du Règlement identifient par une étoile des bâtiments situés en zone A qui n'ont plus de vocation agricole et qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, activité non agricole...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres de 100 m situés autour des bâtiments d'élevage à usage agricole

Les documents graphiques du Règlement identifient à titre indicatif les périmètres de 100 m situés autour des bâtiments d'élevage à usage agricole sous réserve de l'évolution de l'activité agricole.

Ces périmètres (s'ils sont toujours d'actualité) induisent une inconstructible de 100 m imposé s'il s'agit d'ICPE et prescrite par la Charte Agricole de Vendée dans tous les cas.

Le repérage a une valeur indicative et d'aide à l'instruction.

Les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement

Les documents graphiques du Règlement identifient les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement qui ont fait l'objet d'un inventaire précis.

Les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides sont interdits à l'exception :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impératives,
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- En cas de nécessité absolue de réaliser des travaux impactant ou supprimant une surface modérée de zone humide, des modalités de compensation pourront être mises en œuvre selon les modalités définies par la réglementation.

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques

Les documents graphiques du Règlement identifient les zones de présomption de prescriptions archéologiques à titre indicatif. Elles sont établies à partir des vestiges significatifs connus au 25 mai 2014 par la DRAC des Pays de la Loire. Elles sont détaillées dans le Rapport de Présentation du PLU.

Les fuseaux de prescription d'isolement acoustiques

Les documents graphiques du Règlement identifient les fuseaux de prescription d'isolement acoustique dans lesquels s'appliquent l'arrêté du 30 mai 1996 qui figure en annexe du PLU.

La section de la RD 949 traversant la commune est classée en catégorie 3 (en dehors du bourg) et en catégorie 4 (dans la traversée agglomérée) par arrêté préfectoral n°01/DDE/220.

Les fuseaux sont de :

- 30 m de large de part et d'autre de la RD 949 dans la partie agglomérée,
- 100 m de large de part et d'autre de la RD 949 en dehors de la partie agglomérée.

Article 4 Adaptations mineures et dérogations

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme

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 5 Reconstruction après sinistre

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme

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 6 Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public

Il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de caractéristiques de terrains, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, station de traitement des eaux, poste de refoulement.

Ces ouvrages devront néanmoins respecter les prescriptions des zones inondables.

Article 7 Bâtiment existant non conforme au règlement

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

Article 8 Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme

« **Article R151-21** - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit

être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. **Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »**

En cas de lotissement ou de division foncière (en propriété ou en jouissant), les règles des articles suivants sont appréciés à l'issue de la division foncière (application à l'échelle de chaque lot après division afin de mieux gérer les règles de prospect, de prendre en compte l'assainissement pluvial à l'échelle de chaque lot et de gérer l'intégration paysagère des lots). Le règlement interne des lotissements n'empêche pas la définition de règles complémentaires respectant le présent règlement) :

- 4.1.2 Hauteur maximale**
- 4.3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- 4.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- 6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**
- 6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées**
- 7 Stationnement**

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 10
Sous-chapitre 1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements (U)	p. 11
Sous-chapitre 1.2. Zones urbaines à vocation d'activités économiques (UE)	p. 26
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 31
Sous-chapitre 2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (AU)	p. 32
Sous-chapitre 2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUE)	p. 42
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 48
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 61

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 151-18 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Composition des zones urbaines :

1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements

UA	Centre ancien de St Cyr en Talmondaï
UB	Extensions urbaines récentes
UP	Zone de protection du Château de la Cour d'Aron
UL	Zone de loisirs du Parc Floral
UT	Parc Résidentiel de Loisirs

2. Zones urbaines à vocation d'activités économiques

UE	Activités économiques existantes
----	----------------------------------

Distinction de deux sous-chapitre :

Les zones « U » correspondent aux parties déjà urbanisées et équipées de la commune.

Deux sous-chapitres sont distingués afin de tenir compte des vocations générales qui s'appliquent à différents types de zones :

- Le premier sous-chapitre régit les zones ayant une vocation principale d'habitat, d'activités économiques compatibles avec l'habitat et d'équipements collectifs (UA, UB, UP, UL, UT).
- Le deuxième sous-chapitre régit les zones ayant une vocation d'activités économiques à caractère commercial, artisanal et industriel (UE).

SOUS-CHAPITRE 1.1.

ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ÉQUIPEMENTS (U)

Composition des zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipement :

UA	Centre ancien de St Cyr en Talmondaï
UB	Extensions urbaines récentes
UP	Zone de protection du Château de la Cour d'Aron
UL	Zone de loisirs du Parc Floral
UT	Parc Résidentiel de Loisirs

Descriptif des zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipement :

Les zones urbaines correspondent aux principaux secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel.

Ces zones se composent à la fois du centre ancien de Saint Cyr en Talmondaï et de ses extensions récentes qui abritent localement des activités spécifiques (PRL, Château de la Cour d'Aron, Parc floral).

Le règlement s'attache donc :

- à la préservation de la vocation spécifique de certaines zones
- au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur et sur le traitement des abords des constructions.

Les zones urbaines U comprennent :

- **Une zone UA** qui correspond au centre historique de Saint Cyr en Talmondaï.

Le règlement s'y distingue par des règles d'implantation à l'alignement des voies ou en continuité des constructions voisines, afin de conforter la typologie du centre ancien.

- **Des zones UB** qui correspondent aux extensions récentes principalement résidentielles situées autour du centre historique. Elles mêlent bâti récent et ancien. Les implantations bâties sont très différenciées et la densité faible. Le règlement a comme objectif de respecter la diversité des typologies et usages, et de favoriser la densification de ces espaces tout en restant compatibles avec les contraintes d'assainissement.

- **Une zone UP** de protection du Château de la Cour d'Aron

Cette zone identifie la propriété du Château afin d'en préserver le caractère patrimonial et boisé et de tenir compte de l'activité d'hébergement et d'accueil touristique qui y est lié. Le château, ses dépendances et son parc, non classés, font l'objet d'une protection au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Une zone UL** correspondant à la zone de loisirs du Parc Floral

Cette zone identifie le domaine du parc floral et vise à limiter les occupations et utilisations du sol à cette activité uniquement. Les parties boisées sont préservées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Une zone UT** correspondant au Parc Résidentiel de Loisirs existant

Cette zone identifie le domaine du PRL et permet le maintien et le confortement de cette activité à l'intérieur du périmètre existant.

Les documents graphiques du Règlement identifient également à l'intérieur des zones urbaines :

- **des ensembles ou éléments bâtis remarquables à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).
- **des haies et ensembles boisés à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).
- **des zones humides au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement.**

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE U 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** ».
- Pour la sous destination « **hébergement hôtelier et touristique** » :
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs, **à l'exception de la zone UT (PRL)**,
 - les Habitations légères de loisirs (HLL), **à l'exception de la zone UT (PRL)**,
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « **industrie** »,
 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
 - les constructions ayant une sous-destination « **entrepôt** » en zone **UA, UP et UL uniquement**.
- Les dépôts de ferraille, de déchets et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

ARTICLE U 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

Sont soumis à conditions particulières les types d'activités ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations destinées à **l'artisanat et à la fonction d'entrepôt** sont autorisées **uniquement en zone UA et UB** à la condition **d'être compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels, d'être bien insérés à l'environnement bâti et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.**
- Les terrains aménagés pour **l'accueil des campeurs et des caravanes** sont uniquement autorisés :
 - **en zone UT (PRL)**
 - **en zone UA et UB** s'il s'agit **d'aires d'accueil publique de camping-cars**,
- **Dans la zone UP uniquement**, seules sont autorisées les activités liées à un accueil touristique et de loisirs compatibles avec les caractéristiques patrimoniales et paysagères du site (restauration, hébergement, réception, valorisation du patrimoine).
- **Dans la zone UL uniquement**, seules sont autorisées :
 - Les activités d'accueil touristique et de loisirs compatibles avec les caractéristiques paysagères du site.
 - Les aménagements permettant la mise en valeur du site et de ses caractéristiques paysagères.
- **Dans la zone UT uniquement**, seules sont autorisées les activités d'accueil, d'hébergement et de loisirs compatibles avec le statut de **Parc Résidentiel de Loisirs**. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion au cadre paysager.
- **Les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement doivent être préservées.**

ARTICLE U 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

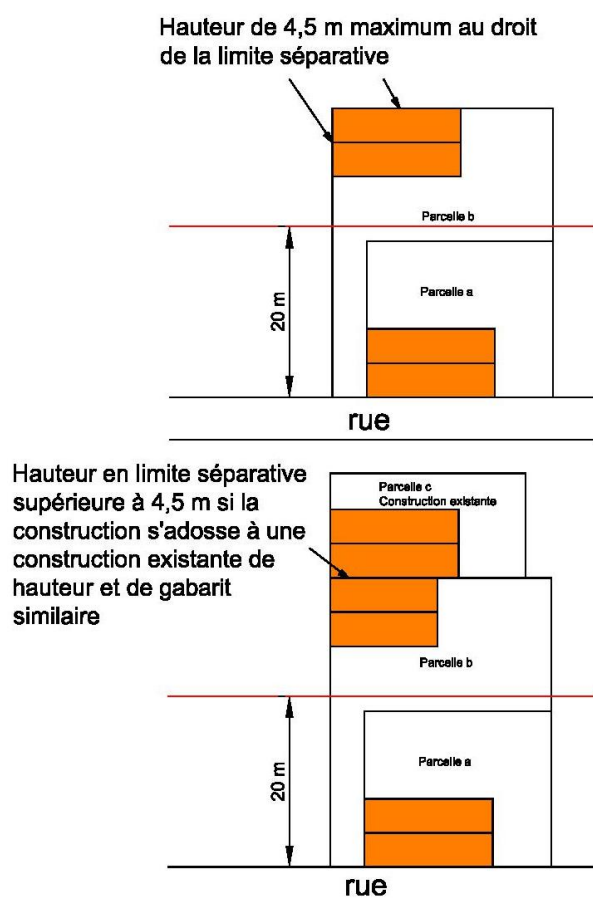
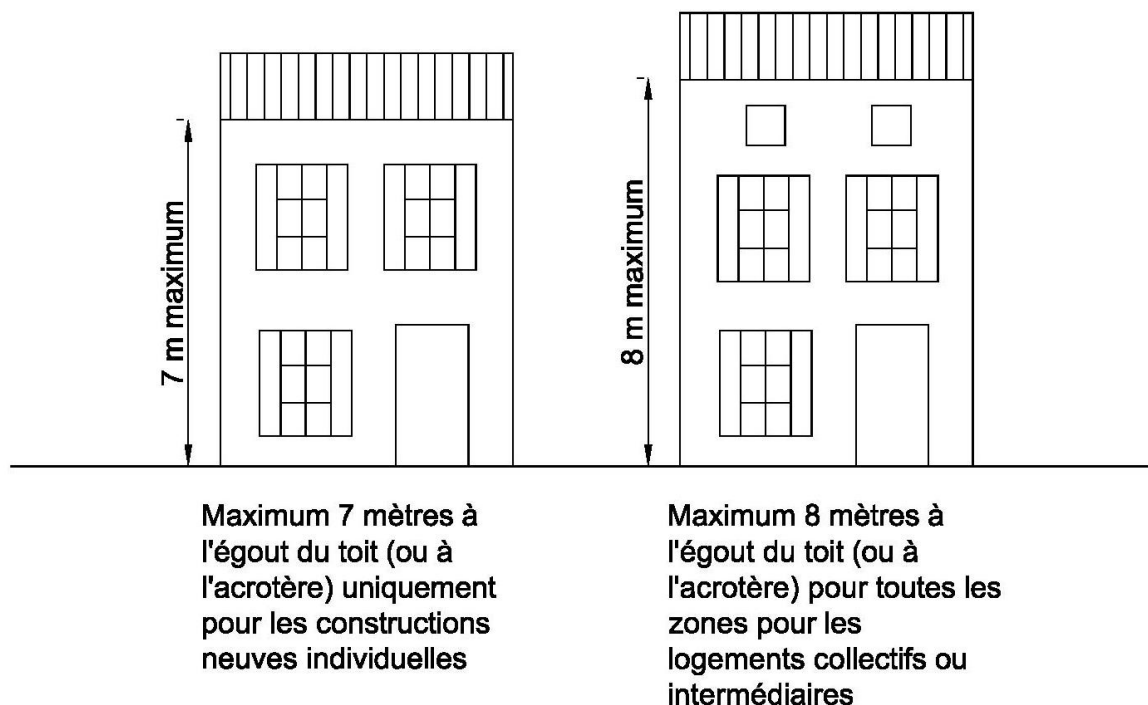
4.1 Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1 Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.1.2 Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.
- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- **En zone UA et UB uniquement**, la hauteur des constructions à destination de logements collectifs ou intermédiaires n'excédera pas **8 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :
 - pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
 - pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).
- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation)**, les constructions **implantées en limite séparative** ne pourront pas dépasser une hauteur totale de **4,5 mètres au droit de la limite**. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser **à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire**.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.



Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 4,5 mètres au droit de la limite. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

4.3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

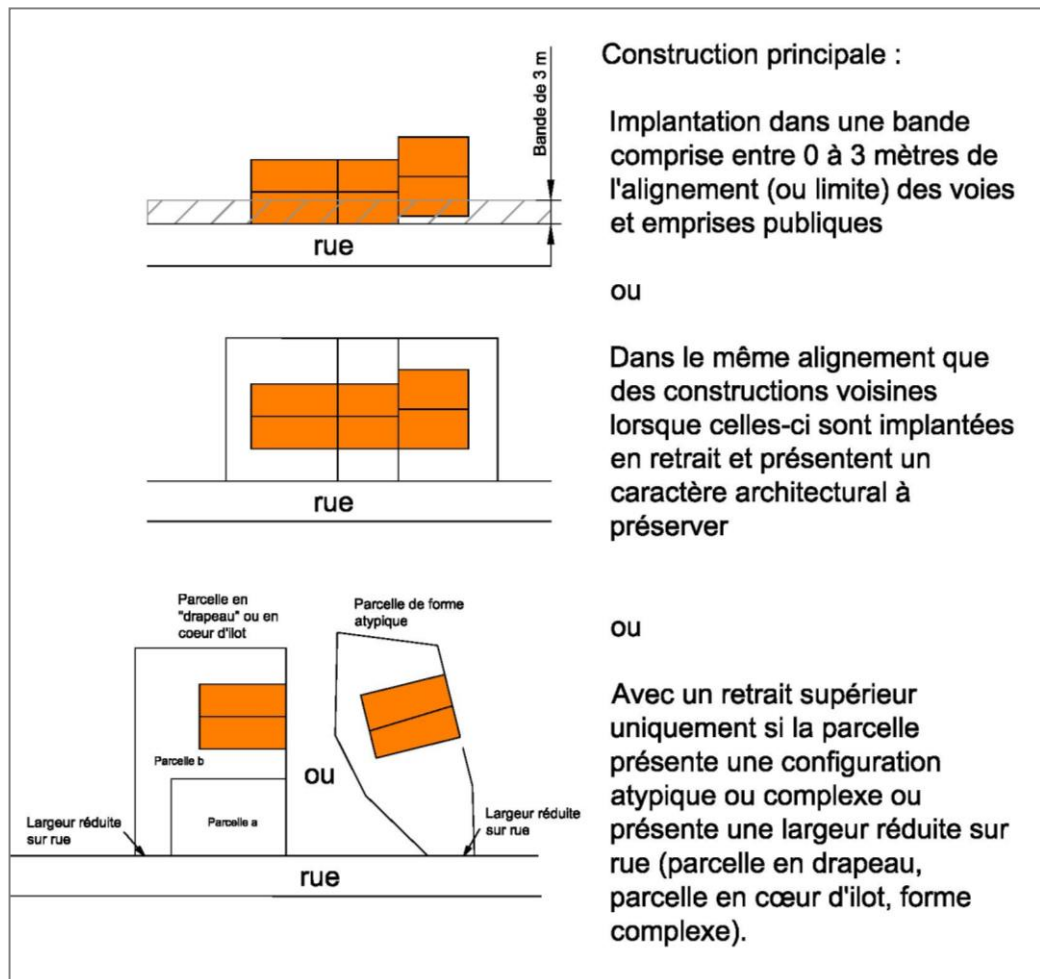
Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

Dans la zone UA uniquement :

- Dans le but de maintenir une certaine densité et de respecter la typologie bâtie locale, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- Dans une bande comprise entre 0 à 3 mètres de l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci sont implantées en retrait et présentent un caractère architectural à préserver.
- Avec un retrait supérieur uniquement si la parcelle présente une configuration atypique ou complexe ou présentant une largeur réduite sur rue (parcelle en drapeau, parcelle en cœur d'îlot, forme complexe).



Dans les autres zones :

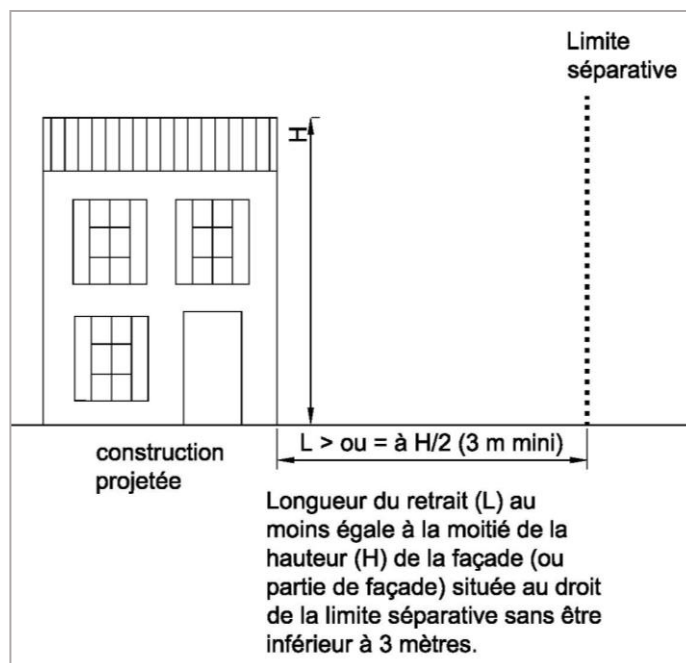
- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.
- En bordure des autres routes, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - Dans une bande comprise entre 0 à 3 mètres de l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
 - ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

4.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.**
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.



4.5 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE U 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Prescriptions générales

- Les constructions neuves doivent respecter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux compatibles avec la typologie de l'architecture locale. Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural (bâti ancien en pierre) doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent dans la mesure du possible conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

5.2 Règles volumétriques alternatives liées à un contexte particulier

Dans les zones UP (château de la Cour d'Aron) et UL (Parc Floral), les règles architecturales et volumétriques devront en priorité concourir au respect de la typologie patrimoniale (zone UP) ou paysagère (zone UL) et à une bonne insertion de toute construction neuve.

5.3 Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

5.3.1 Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre) ainsi que leurs extensions

5.3.1.1 Façades

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes.
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient à l'origine (anciennes dépendances...). L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels (les enduits en ciment sont interdits). Les teintes traditionnelles seront respectées et favoriseront la respiration naturelle des murs en pierre.

Extensions

- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité d'insérant bien dans le tissu bâti.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduits) doivent être recouvertes d'un enduit en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les bardages bois sont autorisés. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- **En zone UA uniquement, les bardages en bois (ou d'imitation bois) devront rester mineurs sans dépasser 40 % des façades pour les constructions principales uniquement** (la prescription ne s'applique pas aux annexes).

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures traditionnelles, **soit des fenêtres nettement verticales ou des fenêtres de volumétrie presque carrée s'il s'agit d'ouvertures de taille réduite. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baies vitrées.**
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées et pourront intégrer des dispositions différentes sous réserve d'une intégration harmonieuse.

Fenêtres et portes

- Les menuiseries en bois en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries bois en mauvais état ainsi que pour les extensions.
- **Les portes pleines d'aspect plastique de couleur blanche sont interdites en façade sur rue en secteur UA.**

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints **en zone UA en façade sur rue.**
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- **Les volets battants d'aspect plastique de couleur blanche sont interdits en façade sur rue en zone UA.**

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle (voir gamme de couleur recommandée ci-après).

5.3.1.2 Toitures

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tuile traditionnelle « canal ». Les tuiles à emboîtement s'inspirant de l'aspect de la tuile canal sont également autorisées. Le scellement au mortier des tuiles de faîtage, de rives et d'égout est recommandé.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, sont autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. Il est recommandé de les planter en retrait des égouts, rives et faîtages.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées (toiture en zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, verrière...) sous réserve d'un projet de qualité et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère bâti historique et aux paysages environnants.

5.3.1.3 Véranda, verrières

- Les vérandas et verrières sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans la volumétrie et la typologie architecturale du bâti existant.

5.3.2. Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

5.3.2.1 Façades

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux

sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles et les petites fenêtres qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, vérandas, projets d'architecture contemporaine).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle (voir gamme de couleur recommandée ci-après).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.
- Les enduits seront traditionnels.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » sont interdites.
- **En zone UA uniquement et à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, les bardages métalliques donnant sur l'espace public sont interdits.**

5.3.2.2 Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38 %.

- Sont autorisées les tuiles de type « canal » et les tuiles à emboîtement s'inspirant de l'aspect de la tuile canal. Le scellement au mortier des tuiles de faîtage, de rives et d'égout est recommandé.
- Les toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère bâti historique et aux paysages environnants (toiture en zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, verrière...).
- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. Il est recommandé de les implanter en retrait des égouts, rives et faîtages.

Palette de couleurs de menuiseries recommandées



5.3.3 Clôtures

- La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée.
- Les clôtures doivent éviter l'usage de matériaux standardisés et artificiels.
- Il n'y a pas d'obligation de se clore.
- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays.
- Le couronnement des murs est recommandé en tuiles ou en pierre.

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas **1,20 mètre de haut**. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 mètre de haut**.
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie.
- **En zone UA uniquement**, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale si elle est implantée en bordure de voie ou emprise publique.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 6),
- d'un grillage discret,
- d'une barrière ou palissade en bois,
- d'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **1,80 mètre**.

Les clôtures en limite des zones A et N :

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 6),
- d'un grillage discret doublé d'une haie,

- d'une barrière en bois doublée ou non d'une haie.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets et traités en harmonie avec la clôture.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à une clôture maçonnée, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

5.3.4 Locaux accessoires (annexes, garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés (isolés) doivent comporter des pentes comprises **entre 25 et 38 %** couvertes avec les mêmes dispositions que la construction principale.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.

- Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdits en zone UA s'ils sont visibles du domaine public. Ils sont interdits en zone UP et UL.

Dans les autres zones, ils devront avoir une implantation et un aspect discrets et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

- Les murs maçonnés doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien.
 - Les constructions en bois sont autorisées. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

5.3.5 Constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt

- Les constructions à usage d'activité artisanale et d'entrepôt doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et harmonieuse (voir même couleurs recommandées que celles référencées pour les portes et volets).

- Les constructions en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdites en zone UA si elles sont visibles du domaine public.

Dans les autres zones, elles devront avoir une implantation et un aspect discrets et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.

- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être couverts d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

5.4 Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.
- Les opérations de restauration et d'extension doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâti doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

ARTICLE U 6 :

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

6.1 Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Sans objet

6.4 Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...) et notamment le parc floral et le parc du Château de la Cour d'Aron,
- Les vergers.
- les haies et bosquets appartenant au maillage bocager traditionnel et qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.
- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.

6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées

Dans tous les cas :

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain

d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.

- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

Pour les constructions individuelles :

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

6.6 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / **voir essences recommandées en annexe.**

Elles sont imposées en limites séparatives avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

ARTICLE U 7 :

Stationnement

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

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

- **En zone UA uniquement**, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les réhabilitations et changement de destination à destination d'habitation.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**

- Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels **une seule place de stationnement est exigée.**

- Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies) **sans dépasser une demi place par logement individuel** (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat).

- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

- Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, un local, un abri ou un emplacement destiné au stationnement des vélos devra être aménagé.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE U 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1 Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale** (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30). Dans tous les cas, elles devront avoir une largeur utilisable minimale de **4 mètres** permettant l'approche des véhicules du service d'incendie et de secours.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

8.2 Accès aux voies publiques ou privées

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U 9 :

Desserte par les réseaux

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées :

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Télécommunication et électricité :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie :

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

9.2 Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

SOUS-CHAPITRE 1.2.

ZONES URBAINES À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES UE

Composition des zones urbaines à vocation d'activités économiques :

UE Activités économiques existantes

Descriptif des zones urbaines à vocation d'activités économiques :

La zone UE identifie :

- la partie commerciale de l'activité horticole de la Bonne Amie située en partie Est de la commune,
- l'activité de recyclage de matériaux située en continuité de l'entreprise horticole (sous réserve de sa mise aux normes).

Sa vocation est principalement commerciale, artisanale et industrielle.

Une des activités existantes étant liée à une activité agricole (production horticole), les constructions à destination « d'exploitation agricole et forestière » ne sont volontairement pas interdites.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE UE 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les constructions à destination « **d'habitation** », à l'exception des logements intégrés dans le bâtiment d'activité nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations admises.
- Les constructions ayant une sous-destination « **d'hébergement hôtelier et touristique** ».
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

ARTICLE UE 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées sous réserve **de bien répondre aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur.**

ARTICLE UE 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1 Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel (dans les zones d'assainissement autonome) et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.1.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques.
La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres au faîtage**, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) qui peuvent avoir une hauteur supérieure.

4.2 Règles minimales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

Sans objet

4.3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public**.
- Une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt collectif tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt collectif tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.5 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE UE 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Prescriptions générales

- Les constructions neuves doivent respecter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux.
- Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

5.2 Règles volumétriques alternatives liées à un contexte particulier

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics pourront revêtir des volumétries et des caractéristiques architecturales différentes des règles communes.

5.3 Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites. Les couleurs sombres seront favorisées dans les espaces ouverts.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être couverts d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

ARTICLE UE 6 :

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

6.1 Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'intégration paysagère des activités.

6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées et des espaces communs / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme de massifs mixtes et d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) destinés à assurer une bonne insertion paysagère des constructions. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

Voir prescriptions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Sans objet

6.4 Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Sans objet

6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées

Dans tous les cas :

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

Pour les constructions individuelles :

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).
 - Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des espaces de pleine terre.

ARTICLE UE 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions autorisées, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE UE 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1 Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, elles devront avoir une largeur utilisable minimale de 3 mètres permettant l'approche des véhicules du service d'incendie et de secours.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de

service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

8.2 Accès aux voies publiques ou privées

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UE 9 :

Desserte par les réseaux

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées :

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Télécommunication et électricité :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie :

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

9.2 Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Composition des zones à urbaniser :

2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

2.2. Zones à urbaniser différées à vocation d'activités économiques et d'équipements

AUE Zone d'activités économiques future

Distinction de deux sous-chapitre :

Les zones « AU » correspondent aux terrains non équipées destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou après équipement de ces espaces, selon les conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Deux sous-chapitres sont distingués afin de tenir compte des vocations générales qui s'appliquent à différents types de zones :

- Le premier sous-chapitre régit les **zones AU** ayant une vocation principale d'habitat et d'équipements pouvant être ouverts à l'urbanisation **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

- Le deuxième sous-chapitre régit les zones ayant une vocation d'activités économiques et d'équipements (**zone AUE**).

SOUS-CHAPITRE 2.1

ZONES A URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ÉQUIPEMENTS - AU

Composition des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements :

AU **Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat**

Descriptif des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements :

Les zones AU à vocation principale d'habitat et d'équipements correspondent aux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles (nouveaux quartiers, opérations groupées de plusieurs logements, équipements publics).

Elles ont une vocation première résidentielle (habitat) et se situent en continuité de secteurs déjà bâtis. Elles correspondent à des « dents creuses » (espaces libres insérés dans un tissu bâti) ou à des secteurs en extension bien insérés dans l'environnement urbain. Les commerces, services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés. Certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration.

Ces zones font l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation** (OAP – pièce n°3) qui doivent être respectées. Les voies et les réseaux publics existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones. **Ces zones peuvent donc être ouvertes à l'urbanisation soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE AU 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** ».
- Pour la sous destination « **hébergement hôtelier et touristique** » :
 - les Parcs Résidentiels de Loisirs,
 - les Habitations légères de loisirs (HLL),
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « **industrie** »,
 - les constructions et installations destinées à **l'artisanat et à la fonction d'entrepôt** les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
 - pour la sous-destination « **entrepôt** » : les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE AU 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

- Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.
- Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3).

ARTICLE AU 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1 Emprise au sol maximale

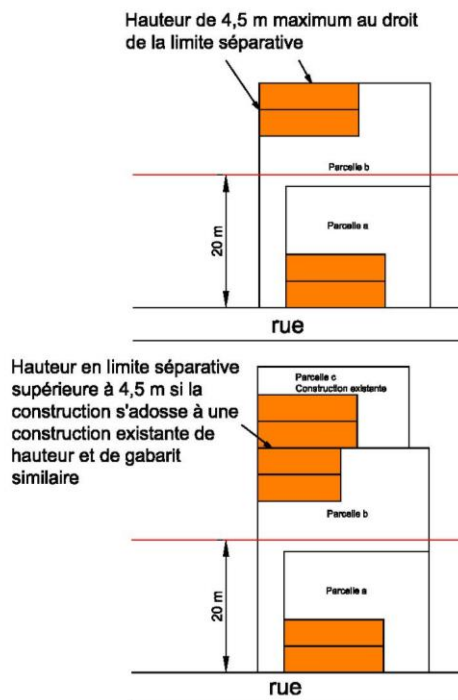
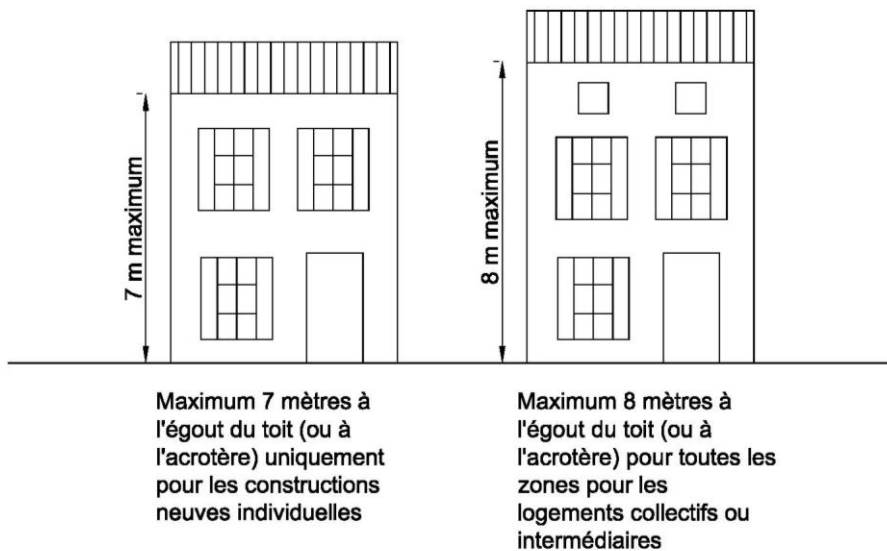
- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.1.2 Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la

construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- la hauteur des constructions à destination de logements collectifs ou intermédiaires n'excédera pas **8 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 4,5 mètres au droit de la limite.** Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.



Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 4,5 mètres au droit de la limite. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

4.3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.

- En bordure des autres routes, les constructions nouvelles seront édifiées :

- Dans une bande comprise entre 0 à 3 mètres de l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
- ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les locaux accessoires (annexes),
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.

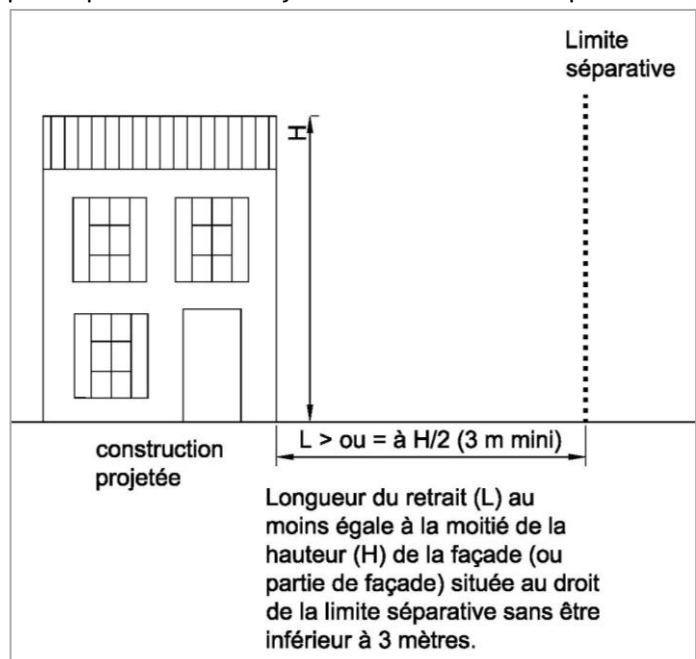
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

4.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction **avec un minimum de 3 mètres.**

- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les locaux accessoires (annexes),
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.



4.5 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Prescriptions générales

Les constructions neuves doivent respecter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux compatibles avec la typologie de l'architecture locale.

Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

5.2 Règles volumétriques alternatives liées à un contexte particulier

Sans objet

5.3 Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

5.3.1 Façades

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles et les petites fenêtres qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, vérandas, projets d'architecture contemporaine).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle (voir gamme de couleur recommandée ci-après).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

- Les enduits seront traditionnels.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » sont interdites.

5.3.2 Toitures

- **La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38 %.**
- Sont autorisées les tuiles de type « canal » et les tuiles à emboîtement s'inspirant de l'aspect de la tuile canal. Le scellement au mortier des tuiles de faîtage, de rives et d'égout est recommandé.
- Les toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère bâti historique et aux paysages environnants (toiture en zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, verrière...).
- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. Il est recommandé de les planter en retrait des égouts, rives et faîtages.

5.3.3 Palette de couleurs de menuiseries recommandées



5.3.4 Clôtures

- La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée.
- Les clôtures doivent éviter l'usage de matériaux standardisés et artificiels.
- Il n'y a pas d'obligation de se clore.

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas **1,20 mètre de haut**. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 mètre de haut**.
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans

une haie.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 6),
- d'un grillage discret,
- d'une barrière ou palissade en bois,
- d'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant **pas 1,80 mètre**.

Les clôtures en limite des zones A et N :

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 6),
- d'un grillage discret doublé d'une haie,
- d'une barrière en bois doublée ou non d'une haie.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets et traités en harmonie avec la clôture.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à une clôture maçonnée, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

5.3.5 Locaux accessoires (annexes, garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés (isolés) doivent comporter des pentes comprises **entre 25 et 38 %** couvertes avec les mêmes dispositions que la construction principale.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- **Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique devront avoir une implantation et un aspect discrets et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.**
- Les murs maçonnés doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

ARTICLE AU 6 :

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

6.1 Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Sans objet

6.4 Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les haies et bosquets appartenant au maillage bocager traditionnel et qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.
- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.

6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées

Dans tous les cas :

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

Pour les constructions individuelles :

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).
 - Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

6.6 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / voir essences recommandées en annexe.

Elles sont imposées en limites séparatives avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

ARTICLE AU 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels **une seule place de stationnement est exigée.**
- Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies) **sans dépasser une demi place par logement individuel** (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat).
- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.
- Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, un local, un abri ou un emplacement destiné au stationnement des vélos devra être aménagé.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE AU 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1 Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale** (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30). Dans tous les cas, elles devront avoir une largeur utilisable minimale de **4 mètres** permettant l'approche des véhicules du service d'incendie et de secours.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

8.2 Accès aux voies publiques ou privées

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AU 9 :

Desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées :

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Télécommunication et électricité :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie :

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

9.2 Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

SOUS - CHAPITRE 2.2.

ZONES A URBANISER À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES AUE

Composition des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques :

AUE Zone d'activités économiques future

Descriptif des zones à urbaniser différées à vocation d'activités économiques :

La zone AUE correspond au projet de zone d'activités futures située dans le secteur de la Bonne Amie en bordure de la RD 949 au niveau de l'ancienne friche horticole.

La zone AUE fait l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation** (OAP – pièce n°3) qui doivent être respectées. Les voies et les réseaux publics existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble des zones. **La zone peut donc être ouverte à l'urbanisation soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE AUE 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** ».
- Les constructions à destination « **d'habitation** », à l'exception des logements intégrés dans le bâtiment d'activité nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations admises.
- Les constructions ayant une sous-destination « **d'hébergement hôtelier et touristique** ».
- Les dépôts de ferraille, de déchets et de vieux véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

ARTICLE AUE 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

- Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.
- Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3).

ARTICLE AUE 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AUE 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1 Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel (dans les zones d'assainissement autonome) et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.1.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques.
La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres au faîtage**, excepté pour

les appendices techniques (silos, cheminées...) qui peuvent avoir une hauteur supérieure. Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques du bâtiment et du type d'activité.

4.2 Règles minimales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

Sans objet

4.3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.**
- Une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt collectif tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt collectif tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.5 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AUE 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Prescriptions générales

- Les constructions neuves doivent respecter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux.
- Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

5.2 Règles volumétriques alternatives liées à un contexte particulier

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics pourront revêtir des volumétries et des caractéristiques architecturales différentes des règles communes.

5.3 Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites. Les couleurs sombres seront favorisées dans les espaces ouverts.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être couverts d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

ARTICLE AUE 6 :

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

6.1 Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'intégration paysagère des activités.

6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées et des espaces communs / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme de massifs mixtes et d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) destinés à assurer une bonne insertion paysagère des constructions. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

Voir prescriptions dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Sans objet

6.4 Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Sans objet

6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées

Dans tous les cas :

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

Pour les constructions individuelles :

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).
- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales

spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des espaces de pleine terre.

ARTICLE AUE 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions autorisées, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE AUE 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1 Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30). Dans tous les cas, elles devront avoir une largeur utilisable minimale de 3 mètres permettant l'approche des véhicules du service d'incendie et de secours.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

8.2 Accès aux voies publiques ou privées

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUE 9 :

Desserte par les réseaux

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées :

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Télécommunication et électricité :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie :

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

9.2 Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Composition des zones agricoles :

A	Zone agricole
	Dont :
Ap	Secteur inconstructible
Ai	Secteur sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay
Ah	Secteur de La Moricière autorisant des projets à vocation équestre et de tourisme

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Les zones agricoles englobent également les hameaux ou maisons isolés de la commune (Port La Claye, Revrocq, Archiais...) au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat.

Dans les zones agricoles seules la réfection, les extensions limitées et les constructions annexes **des habitations existantes** sont autorisées et règlementées par le présent règlement.

Les éoliennes sont également autorisées en zone agricole. Un projet d'implantation est prévu au lieu-dit La Chouèpière en partie Nord de la commune dans un périmètre non bâti. Ce projet fait l'objet d'études d'incidences environnementales spécifique.

Les zones agricoles comprennent :

- **Un secteur Ap inconstructible** ; il s'agit du secteur majoritairement agricole situé en partie Sud-Est du bourg entre la rue Parent de Curzon au Nord et le secteur de Marchiais au Sud. Ce secteur est d'intérêt stratégique pour la commune à long terme et / ou pourrait éventuellement accueillir un projet d'intérêt collectif (type maison de retraite). Le classement en zone Ap permet de « geler » le secteur à court terme et d'éviter toute construction agricole.
- **Un petit secteur Ai sujet au risque d'inondation** par débordement de la rivière du Lay ; il s'agit de la partie inondable de la zone agricole située autour du village de Port la Claye.
- **un secteur Ah de constructibilité limitée** (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) **situé autour du hameau de la Moricière** permettant la réhabilitation d'un ensemble bâti rural et la prise en compte d'un projet d'hébergement et d'accueil touristiques lié à une activité équestre non liée à une exploitation strictement agricole.

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones A non indicées :

- **des ensembles bâtis remarquables identifiés comme éléments à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).
- **des haies et ensembles boisés à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).
- **des zones humides au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement.**
- **des bâtiments correspondant à d'anciennes dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.** Ces éléments sont identifiés par une étoile.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits tous types de constructions dans les secteur Ap et Ai qui sont strictement inconstructibles.

Dans les autres zones A, sont interdites toutes les constructions et activités qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article A2 à l'exception des constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** » **qui sont de fait autorisées dans les zones agricoles A (dont les établissements de stockage de matériel de coopérative agricole).**

ARTICLE A 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Dans les zones A à l'exception des secteurs Ah, Ap et Ai :

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations strictement nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve :
 - qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles (élevage notamment), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
 - d'être occupés par un exploitant agricole ;
 - que dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles précède celle des bâtiments d'habitation ou soit concomitante.
- Les activités agro-touristiques si elles sont liées à une exploitation agricole existante (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme),
- les constructions, **changements de destination**, et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées uniquement **lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (et après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**).
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement, sous-réserve que les modifications apportées :
 - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes.
 - Que leur éventuelle extension ne dépasse pas **30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU.**

Dispositions communes aux zones A non indicées et au secteur Ah concernant les habitations existantes :

Sont autorisés sous condition :

- Les réfections des habitations existantes (non agricoles) ainsi que leurs extensions et annexes sous réserve :
 - de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
 - de ne pas dépasser **30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU,**
 - de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,
 - de ne pas avoir un caractère précaire,

- **et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine (sauf en secteur Ah ou si le bâtiment est identifié sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).**
- Les bâtiments annexes aux constructions dont la destination n'est pas interdite, sont autorisés :
 - **sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol maximum à compter de la date d'approbation du PLU,**
 - **et de ne pas être éloignés de plus de 20 mètres par rapport au bâtiment d'origine.**

Autres dispositions communes aux zones A non indicées et aux secteurs Ah :

- Les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont les éoliennes soumise à une réglementation et à des études environnementales spécifiques).
- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition :
 - d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole,
 - qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah uniquement :

En plus des dispositions applicables **aux habitations existantes** mentionnées ci-dessus, seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les constructions de boxes à chevaux ou de bâtiment de stockage de matériel agricole sous réserve d'être liés à l'activité d'hébergement et d'accueil touristique projetée.
- Les équipements liés à l'activité d'hébergement et d'accueil touristique projetée (sanitaires, abri, salle annexe...) sous réserve d'une bonne insertion au paysage et dans le site bâti.
- Les changements de destination à condition d'être à destination d'habitat, de bureau ou d'hébergement touristique type chambre d'hôte ou gîte.
- Les démolitions / reconstruction de bâtiments considérés comme des ruines sous réserve :
 - d'un projet de qualité qui respecte les principales caractéristiques d'origine (en terme de typologie architecturale),
 - et que la reconstruction soit implantée sur au moins 50 % de l'emprise du bâti d'origine.

ARTICLE A3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

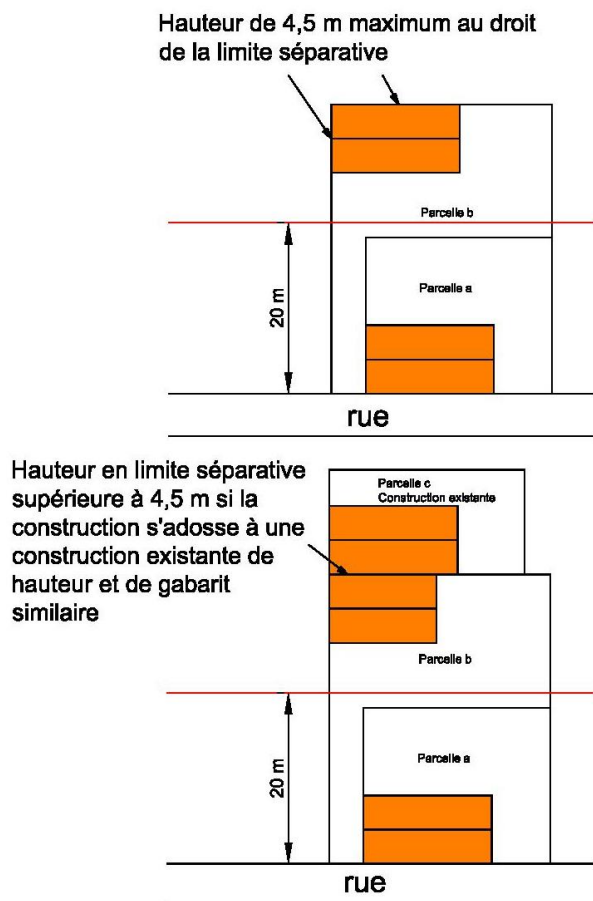
4.1 Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1 Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.1.2 Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.
- La hauteur des constructions neuves à destination agricole (bâtiments agricoles autres que les habitations) ne peut excéder **10 mètres au faîtage**, excepté pour les appendices techniques (silos...). Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.
- La hauteur des autres constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :
 - pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (dont les éoliennes soumises à une réglementation et à des études environnementales spécifiques),
 - pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).
- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation)**, les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur totale de **4,5 mètres au droit de la limite**. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.



Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 4,5 mètres au droit de la limite. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

4.2 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

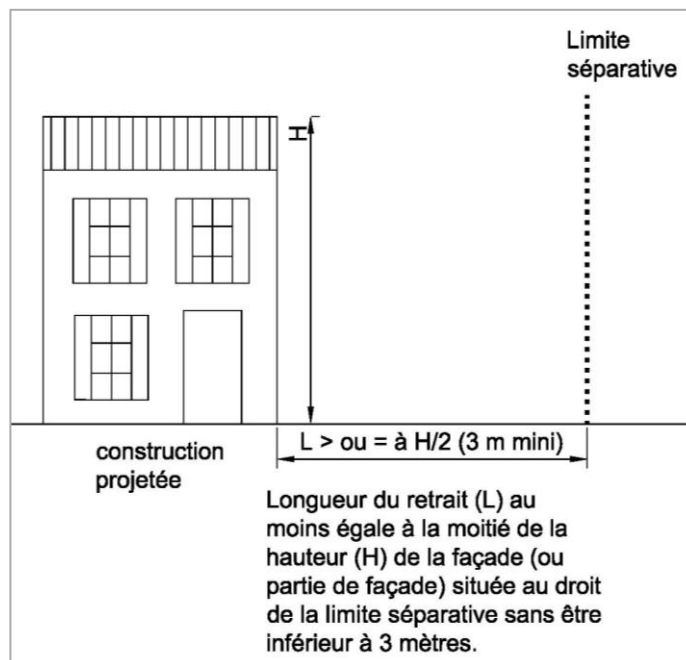
- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.
- En bordure des autres routes, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - Dans une bande comprise entre 0 à 3 mètres de l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
 - ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

4.3 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction **avec un minimum de 3 mètres**.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.



4.4 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE A 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Prescriptions générales

- Les constructions neuves doivent respecter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux compatibles avec la typologie de l'architecture locale. Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural (bâti ancien en pierre) doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent dans la mesure du possible conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

5.2 Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

5.2.1 Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre) ainsi que leurs extensions

5.2.1.1 Façades

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes.
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient à l'origine (anciennes dépendances...). L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels (les enduits en ciment sont interdits). Les teintes traditionnelles seront respectées et favoriseront la respiration naturelle des murs en pierre.

Extensions

- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité d'insérant bien dans le tissu bâti.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduits) doivent être recouvertes d'un enduit en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les bardages bois sont autorisés. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures traditionnelles, **soit des fenêtres nettement verticales ou des fenêtres de volumétrie presque carrée s'il s'agit d'ouvertures de taille réduite. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux baies vitrées.**
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées et pourront intégrer des dispositions différentes sous réserve d'une intégration harmonieuse.

Fenêtres et portes

- Les menuiseries en bois en bon état resteront en bois peint.

- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries bois en mauvais état ainsi que pour les extensions.

Volets

- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle (voir gamme de couleur recommandée ci-après).

5.2.1.2 Toitures

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tuile traditionnelle « canal ». Les tuiles à emboîtement s'inspirant de l'aspect de la tuile canal sont également autorisées. Le scellement au mortier des tuiles de faîtage, de rives et d'égout est recommandé.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, sont autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. Il est recommandé de les implanter en retrait des égouts, rives et faîtages.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées (toiture en zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, verrière...) sous réserve d'un projet de qualité et sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère bâti historique et aux paysages environnants.

5.2.1.3 Véranda, verrières

- Les vérandas et verrières sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans la volumétrie et la typologie architecturale du bâti existant.

5.2.2. Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

5.2.2.1 Façades

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits.

- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles et les petites fenêtres qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, vérandas, projets d'architecture contemporaine).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle (voir gamme de couleur recommandée ci-après).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.
- Les enduits seront traditionnels.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » sont interdites.

5.2.2.2 Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38 %.

- Sont autorisées les tuiles de type « canal » et les tuiles à emboîtement s'inspirant de l'aspect de la tuile canal. Le scellement au mortier des tuiles de faîtage, de rives et d'égout est recommandé.
- Les toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère bâti historique et aux paysages environnants (toiture en zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, verrière...).
- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. Il est recommandé de les implanter en retrait des égouts, rives et faîtages.

Palette de couleurs de menuiseries recommandées



5.2.3 Clôtures

- La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée.
- Les clôtures doivent éviter l'usage de matériaux standardisés et artificiels.
- Il n'y a pas d'obligation de se clore.
- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays.

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas **1,20 mètre de haut**. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 mètre de haut**.
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 6),
- d'un grillage discret doublé d'une haie,
- d'une barrière ou palissade en bois,
- d'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **1,80 mètre sur une longueur limitée à 6 mètres uniquement dans la prolongation d'une façade implantée en limite séparative**.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets et traités en harmonie avec la clôture.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à une clôture maçonnée, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

5.2.4 Locaux accessoires (annexes, garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés doivent comporter des pentes comprises **entre 25 et 38 %** couvertes avec les mêmes dispositions que la construction principale.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- **Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique devront avoir une implantation et un aspect discrets et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.**
- Les murs maçonnés doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

5.3.5 Constructions à destination agricole (bâtiments d'activités)

- Les constructions à usage d'activité agricole doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et harmonieuse (voir même couleurs recommandées que celles référencées pour les portes et volets).
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être couverts d'un **enduit neutre ou ton pierre de pays**.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

5.3 Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.
- Les opérations de restauration et d'extension doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâti doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

ARTICLE A 6 :

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

6.1 Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Sans objet

6.4 Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...).
- Les vergers.
- les haies et bosquets appartenant au maillage bocager traditionnel et qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.
- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.

6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).
- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

6.6 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / voir essences recommandées en annexe.

Elles sont imposées en limites séparatives avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Les haies bocagères seront préservées et / ou remplacées par des essences similaires conformément aux orientations de gestion des politiques agricoles.

ARTICLE A 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels **une seule place de stationnement est exigée.**
- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE A 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1 Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale** (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30). Dans tous les cas, elles devront avoir une largeur utilisable minimale de **4 mètres** permettant l'approche des véhicules du service d'incendie et de secours.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

8.2 Accès aux voies publiques ou privées

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A 9 :

Desserte par les réseaux

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.

- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Télécommunication et électricité :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie :

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.

- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

9.2 Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R 151-24 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Composition des zones naturelles et forestières (N) :

N Zone naturelle

Dont :

Ni Secteur sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay

Nt Secteur autorisant le camping et le caravanage

Descriptif des zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières correspondent aux espaces naturels à préserver et plus particulièrement :

- à la vallée du Lay,
- aux vallons humides et bocagers qui englobent de nombreuses petites zones humides identifiées sur le zonage.

Les zones naturelles n'englobent pas de constructions existantes à l'exception **du secteur Nt qui correspond au camping municipal situé en partie Nord-ouest du bourg dans un secteur bocager. Ce secteur est voué uniquement de l'activité existante.**

Les zones naturelles comprennent un secteur inondable Ni correspondant au secteur **sujet au risque d'inondation par débordement de la rivière du Lay dans lequel s'applique le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations « Lay Aval » approuvé le 29 juillet 2016 (voir zonage et règlement concernant la commune en annexe).**

La zone inondable est identifiée par les documents graphiques du Règlement par une zone hachurée bleue.

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones naturelles :

- **la zone à risque d'inondation du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations « Lay Aval » approuvé le 29 juillet 2016.**
- **des haies et ensembles boisés à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (voir réglementation à l'article 5).**
- **des zones humides au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement.**

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE N 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits tous types de constructions dans le secteur Ni qui est strictement inconstructible.

Sont interdites toutes les constructions et activités qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article N2.

ARTICLE N 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

- Les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition :
 - d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole,
 - qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nt uniquement :

Seules sont autorisées les équipements nécessaires au maintien du camping municipal ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec la nature du site.

ARTICLE N 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1 Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

4.1.2 Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.
- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas **5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.

4.2 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.*

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.
- En bordure des autres routes, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - Dans une bande comprise entre 0 à 3 mètres de l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
 - ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

4.3 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction **avec un minimum de 3 mètres**.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes),
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.4 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE N 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Prescriptions générales

- Les constructions neuves doivent respecter une simplicité de volume, une harmonie d'aspect et de matériaux compatibles avec la typologie de l'architecture locale. Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural (bâti ancien en pierre) doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent dans la mesure du possible conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui

devra être de qualité.

5.2 Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

5.2.1 Façades

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles et les petites fenêtres qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, vérandas, projets d'architecture contemporaine).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle (voir gamme de couleur recommandée ci-après).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.
- Les enduits seront traditionnels. Les teintes traditionnelles seront respectées et favoriseront la respiration naturelle des murs en pierre.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » sont interdites.

5.2.2 Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 38 %.

- Sont autorisées les tuiles de type « canal » et les tuiles à emboîtement s'inspirant de l'aspect de la tuile canal. Le scellement au mortier des tuiles de faîtage, de rives et d'égout est

recommandé.

- Les toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère bâti historique et aux paysages environnants (toiture en zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, verrière...).
- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture. Il est recommandé de les planter en retrait des égouts, rives et faîtages.

5.2.3 Palette de couleurs de menuiseries recommandées



5.2.4 Clôtures

- La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée.
- Les clôtures doivent éviter l'usage de matériaux standardisés et artificiels.
- Il n'y a pas d'obligation de se clore.
- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie.
- d'une barrière ou palissade en bois.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets et traités en harmonie avec la clôture.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à une clôture maçonnée, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

5.2.5 Locaux accessoires (annexes, garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés doivent comporter des pentes comprises **entre 25 et 38 %** couvertes avec les mêmes dispositions que la construction principale.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.

- **Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdits.**
- Les murs maçonnés doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien.
 - Les constructions en bois sont autorisées. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

ARTICLE N 6 :

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

6.1 Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation. Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

6.3 Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Sans objet

6.4 Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...).
- Les vergers.
- les haies et bosquets appartenant au maillage bocager traditionnel et qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.
- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.

6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

6.6 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / **voir essences recommandées en annexe.**

Elles sont imposées en limites séparatives avec les zones agricoles (A).

Les haies bocagères seront préservées et / ou remplacées par des essences similaires conformément aux orientations de gestion des politiques agricoles.

ARTICLE N 7 :

Stationnement

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

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE N 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1 Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale** (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30). Dans tous les cas, elles devront avoir une largeur utilisable minimale de **4 mètres** permettant l'approche des véhicules du service d'incendie et de secours.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

8.2 Accès aux voies publiques ou privées

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 9 :

Desserte par les réseaux

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.

- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.

- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.

- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Télécommunication et électricité :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie :

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.

- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

9.2 Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

TITRE III / ANNEXES

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 70
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p. 70
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 70
Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application des articles L. 151-19 et L. 151-23	p. 71
Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 71
Annexe 6 : Essences végétales recommandées	p. 72

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

(Loi du 8 avril 1898 art. 1 Bulletin des lois, 12^o s., B 1970, n° 34577))

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe 3 : Définition des locaux accessoires (annexes)

Sont considérés comme locaux accessoires (annexe) à l'habitation :

- Abri de jardin
- Garage isolé
- Piscine
- Local technique de piscine
- Serre à usage non professionnel

Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Voir chapitre spécifique dans le Rapport de Présentation.

Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Articles L. 414-4 et R. 414-19 du Code de l'Environnement

Article L 414-4 du Code de l'Environnement :

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 69

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II.-Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III.-Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'Etat ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV.-Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'Etat.

IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V.-Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI.-L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII.-Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII.-Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impérieuses d'intérêt public majeur.

IX. — L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

Annexe 6 : Essences végétales recommandées

Ces essences devront être adaptées à la nature du sol (sol acide). Liste non exhaustive

A/ FLEURISSEMENT EN PIEDS DE MURS DES CLÔTURES OU HABITATIONS, MASSIFS, COUVRE SOL (en pleine-terre) :

Vivaces : Roses trémières, valérianes, lupin, marguerite, anémone du Japon, aster, sauges vivaces, iris, sedum, erigeron, gaura etc ...

Plantes couvre-sol : Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), Bugle rampant (*Ajuga reptans*), Campanule agglomérée (*Campanula glomerata*), Céraiste tomenteux (*Cerastium tomentosum*), Cotonéaster microphyllus (*Cotoneaster microphyllus*), Eupatoire chanvrine (*Eupatorium cannabinum*), Euphorbes (*Euphorbia helioscopia*), Germandrée commune (*Teucrium scorondonia*), Herbe aux goutteux (*Aegopodium podagraria*), Lamier jaune (*Lamium galeobdolon*), Lierre (*Hedera helix*), Mauve sylvestre (*Malva sylvestris*), Origan commun (*Origanum vulgare*), Pétasite odorant (*Petasites fragrans*), Potentille dressée (*Potentilla recta*), Rosiers (*Rosa canina*), Saponaire officinale (*Saponaria officinalis*), Sauge (*Salvia officinalis*), Thym (*Thymus serpyllum*)...

Bulbes à planter : Ail des ours (*Alium ursinum*), Ciboulette (*Alium schoenoprasum*), Crocus du printemps (*Crocus albiflorus*), Jacinthe sauvage (*Scilla non-scriptus*), Jonquille (*Narcissus pseudonarcissus*), Muguet (*Convallaria majalis*), Muscari négligé (*Muscari neglectum*), Nivéole d'été (*Leucojum aestivum*), Perce-neige (*Galanthus nivalis*), Scille à deux feuilles (*Scilla bifolia*)

Annuelles à semer : pavot de californie, belle de nuit et de jour ...

B/ PLANTES GRIMPANTES ASSOCIÉES AU BÂTI :

Rosiers, glycines, chèvrefeuille, passiflore, jasmin, clématites, bignone ...

C/ LES HAIES CHAMPÊTRES :

Combinaison des essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

Arbustes : Houx, Sureau noir, Troène commun, Prunellier, Noisetier, Cornouiller, Bourdaine, Genêt à balais, Ajonc, Amélanchier, Fusain d'Europe, Viorne obier, Viorne tin, Charme

(cf que plaquette du CAUE 85 téléchargeable gratuitement « que planter dans le bocage » : www.caue85.com)

D / LES ARBRES DANS LE JARDIN :

Privilégier les plantations devant et derrière la maison :

- Avec de petits arbres, côté rue, si l'espace le permet,
- et des arbres moyens côté jardin pour créer de l'ombre près de la terrasse.

* Arbres fruitiers : noyer, pommiers, cerisier, prunier, pêcher ...

* Arbre tige : Chêne sessile, Chêne pédonculé, Cormier, Erable champêtre, Erables sycomores et planes, Tilleul, Charme, Frêne commun.