

COMMUNE DE LIGUGE (8 6)

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU prescrite le 29 janvier 2009, arrêtée le 23 mai 2012

Règlement



DOSSIER APPROUVÉ l e 13 décembre 2012

**Mis à jour MAJ3 par arrêté de Grand Poitiers Communauté urbaine
Modifié MS1 par délibération de Grand Poitiers Communauté urbaine
du 28 juin 2019**

**Modifié M1 par délibération de Grand Poitiers Communauté urbaine
du 27 septembre 2019**

**Mise en compatibilité MEC1 consécutive à l'arrêté préfectoral du
approuvant la Déclaration d'Utilité Publique**

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PRÉAMBULE	2
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
ZONE UA	7
ZONE UB.....	15
ZONE UH.....	23
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
ZONE AUA	32
ZONE AUB	39
ZONE AUH.....	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
ZONE A	53
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	60
ZONE N	61
LEXIQUE	69
ANNEXES	72
REGLES CONCERNANT LA CONSERVATION ET L'EVOLUTION DES CLOTURES D'INTERET PATRIMONIAL.....	71
LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME	72
ARRETE N°78-D.D.A./E.F./481 EN DATE DU 4 DECEMBRE 1978 CONSOLIDE	86

PRÉAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

2. CONTENU DU RÈGLEMENT- MAJ3

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- d'annexes constituées de l'arrêté n°78-D.D.A./E.F./481 en date du 4 décembre 1978 consolidé ainsi que de la liste des principaux éléments de paysage identifiés au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme du Code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

2. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

4. BATIMENT 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.

5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Une taxe sera appliquée en la matière.

6. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINÉA 7 DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

1. Les constructions (bâtiments, puits, murs, calvaires etc...) identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration par le propriétaire.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

2. Les ensembles urbains remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Seront pris en compte pour cette préservation:

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.

3. Les extensions des constructions et ensembles urbains identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.
4. Les boisements et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout boisement ou haie abattu doit être remplacé par un boisement ou une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
5. Les murs en moellons identifiés doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien et d'une restauration par le propriétaire.
6. Les espaces présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, et ceux correspondants à la totalité de la zone Ua du document graphique, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
7. En application de l'article R421-17 d et e du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

Les éléments (constructions ou autres) recensés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Par ailleurs, une déclaration administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres qui n'entrent pas dans les catégories définies par l'arrêté joint en annexe du présent règlement.

8. AUTRES ESPACES BOISÉS

En application de l'article L.311-1 et suivants du Code forestier, complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005, la destruction de l'affectation forestière de toute ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1ha d'un seul tenant (massif défini en tant qu'unité boisée, et non pas en terme de propriété). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois. Les différents propriétaires seront informés de cette disposition.

9. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES – MAJ3

Le **Plan de Prévention du Risque inondation de la Vallée du Clain**, approuvé par arrêté préfectoral du 1er septembre 2015 et le **Plan de Prévention du Risque Mouvements de terrain de la Vallée du Clain** approuvé par arrêté préfectoral du 22 janvier 2018, couvrent en partie la commune de Ligugé.

Ces P.P.R. valent servitude d'utilité publique et sont annexés (chemise 7e1 du dossier de PLU), à ce titre, au présent PLU conformément aux dispositions de l'article R 126-1 du code de l'urbanisme.

Il est indispensable de les consulter, en parallèle du présent règlement et des documents graphiques de zonage du PLU :

Les dispositions réglementaires des P.P.R. priment sur celles du PLU c'est-à-dire que parmi l'ensemble des dispositions réglementaires contenues dans le PLU et dans les P.P.R., c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Pour toutes les zones du PLU présentées dans le titre II du présent règlement, il est rappelé, dans l'article 1, qu'il est nécessaire de consulter les P.P.R. afin de déterminer, au sein de chaque zone, **quel secteurs sont concernés par les P.P.R. et donc, quelles prescriptions réglementaires il en découle.**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone Ua,
- la zone Ub,
- la zone Uh.

ZONE Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE Ua

La **zone Ua** caractérise le tissu urbain ancien du bourg, incluant le noyau central ainsi que l'urbanisation des faubourgs le long des principales voies de circulation.

Ce tissu urbain est caractérisé plus particulièrement par les espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, et dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt patrimonial à préserver.

Les fonctions urbaines sont diversifiées dans la zone Ua. L'habitat, prédominant, voisine avec des commerces et services de proximité, des activités artisanales ou de services, et des équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le bourg, les voies sont marquées soit par l'alignement du bâti, soit par des murs qui marquent la limite privé/public. L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à renforcer le rôle centralisateur du noyau historique de la commune en ce qui concerne le bourg, en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat telles que le commerce, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des constructions comprises dans la zone Ua est soumis au **permis de démolir**.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

ARTICLE Ua 1 MAJ3

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

L'ensemble des constructions comprises dans la zone Ua est soumis au **permis de démolir**.

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plans de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone Ua, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires** des Plans de Prévention des Risques.

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE Ua 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admis les constructions, réhabilitations ou changements de destination à vocation d'habitat, à condition qu'un pourcentage de 15% minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat soit affecté au logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat. Cette règle ne s'applique pas aux opérations dont la surface de plancher est inférieure à 400 m².
2. Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale et du respect de la procédure les concernant.

ARTICLE Ua 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

ARTICLE Ua 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
Dans les deux cas, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés peints de la même couleur que la façade.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine pour toutes les nouvelles constructions.
- 5.2. Pour les constructions existantes, s'il y a impossibilité de distribution souterraine, les réseaux numériques peuvent être installés en façade, par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE Ua 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE Ua 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.
- 2.2. Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.4. Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

ARTICLE Ua 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article Ua 6.

ARTICLE Ua 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Ua 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE Ua 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE Ua 11 M1

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants (article R111-21 du code de l'urbanisme).

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux originels.

Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux originels/ identiques à ceux d'origine dans la mesure du possible.

1.2.2 Façades

Toutes les caractéristiques architecturales remarquables doivent être conservées.

Toutes les pierres de taille ou assimilés et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront dans les tons des bâtiments environnants, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2.

Le choix d'une extension d'architecture contemporaine est autorisé ; dans ce cas, cette extension devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

En dehors des clôtures repérées dans l'annexe 1, les prescriptions ci-dessous s'appliquent. Les clôtures nouvelles ou à renouveler, situées dans la continuité des clôtures répertoriées dans l'annexe n°1, présenteront une harmonie en terme de teinte, de hauteur et d'aspect et en rapport avec l'ambiance de la rue.

2.1.2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
 - d'un mur plein, n'excédant pas 1m20 excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
 - d'un mur-bahut surmonté préférentiellement d'une grille, éventuellement accompagnées de haies vives composées d'essences locales variées, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein, n'excédant pas 1m20, excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
 - d'un grillage ou d'une grille ouvragée, de panneaux pleins ou à claire voie, éventuellement disposées sur un mur-bahut l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres et éventuellement accompagnées de haies vives composées d'essences locales variées ne dépassant pas 2 mètres.
 - Lorsque les limites séparatives sont visibles depuis l'espace public, elles doivent s'inscrire dans l'esprit et les caractéristiques des clôtures marquants la limite avec les emprises publiques.

2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons seront obligatoires et auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries.

2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées.

ARTICLE Ua 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
4. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé 3 places minimum de stationnement par activité.
5. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE Ua 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.

ARTICLE Ua 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE Ua 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE Ub

La zone Ub caractérise le tissu urbain périphérique du bourg de la commune, le village de Virolet, ainsi que les opérations de lotissements en cours de construction (Mirande, La Brassaise et l'Aumonerie).

Ces espaces urbanisés (ou en voie d'être urbanisés) sont irrigués par un réseau de voies plus larges et ponctué d'espaces verts.

Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent soit à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies, soit à du bâti ancien de densité moins importante que dans le bourg (village ancien de Virolet).

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques rares activités économiques ou de service.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

ARTICLE Ub 1 MAJ3

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plans de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone Ub, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires** des Plans de Prévention des Risques.

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE Ub 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article Ub 2, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
2. Sont admis les constructions, réhabilitations ou changements de destination à vocation d'habitat, à condition qu'un pourcentage de 15% minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat soit affecté au logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat. Cette règle ne s'applique pas aux opérations dont la surface de plancher est inférieure à 400 m².
3. Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale et dans le respect de la procédure les concernant.

RAPPEL : Dans les espaces présentant des risques naturels (inondation, glissement de terrain,...), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux règles spécifiques du Plan de Prévention des Risques (PPR) figurant en annexe du présent PLU.

ARTICLE Ub 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées.

Les voies privées nouvelles desservant quatre logements minimum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

ARTICLE Ub 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés peints de la même couleur que la façade.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine pour toutes les nouvelles constructions.
- 5.2. Pour les constructions existantes, s'il y a impossibilité de distribution souterraine, les réseaux numériques peuvent être installés en façade, par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE Ub 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

Néanmoins, si l'assainissement individuel est nécessaire, les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect des règles en vigueur relatives à l'assainissement individuel (voir chemise 7d3).

ARTICLE Ub 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.2. Quand un bâtiment existant est implanté à moins d'1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

ARTICLE Ub 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article Ub 6.

ARTICLE Ub 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

ARTICLE Ub 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage ou ne doit pas excéder 8 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE Ub 11 M1**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants (article R111-21 du code de l'urbanisme).

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux originels /identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

1.3 Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2.

Le choix d'une extension d'architecture contemporaine est autorisé ; dans ce cas, cette extension devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1 Clôtures

2.1.1. Généralités

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

2.1.2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein, n'excédant pas 1m20 excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

- d'un mur-bahut surmonté préférentiellement d'une grille, éventuellement accompagnées de haies vives composées d'essences locales variées, le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein, n'excédant pas 1m20 excepté s'il s'agit de murs en moellons où la hauteur maximale sera portée à 2 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
 - d'un grillage ou d'une grille ouvragée, de panneaux pleins ou à claire voie, éventuellement disposées sur un mur-bahut l'ensemble ne dépassant pas 2 mètres et éventuellement accompagnées de haies vives composées d'essences locales variées ne dépassant pas 2 mètres.

2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons seront obligatoires et auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture.

2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées.

ARTICLE Ub 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. 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.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
8. Pour les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

ARTICLE Ub 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
5. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.

ARTICLE Ub 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE Ub 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ub 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE Uh

CARACTÈRE DE LA ZONE Uh

La zone Uh caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond aux zones d'activités du Bois Renard et des Errondières, ainsi qu'aux activités disséminées dans la commune (Mutuelle de Poitiers, entreprises de Mirande et du Bois de Soucis).

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, ou de bureau implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis à vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uh**ARTICLE Uh 1 MAJ3****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh 2 ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...)

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plans de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone Uh, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires** des Plans de Prévention des Risques.

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE Uh 2 - MAJMEC1**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises :

- les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.
- les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'aménagements de la RN 10, à son exploitation et à son entretien.

ARTICLE Uh 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE Uh 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4. Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.3. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés peints de la même couleur que la façade.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine pour toutes les nouvelles constructions.
- 5.2. Pour les constructions existantes, s'il y a impossibilité de distribution souterraine, les réseaux numériques peuvent être installés en façade, par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE Uh 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

Néanmoins, si l'assainissement individuel est nécessaire, les dimensions des parcelles constructibles devront permettre le respect des règles en vigueur relatives à l'assainissement individuel (voir chemise 7d3).

ARTICLE Uh 6 MS1**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

ARTICLE Uh 7 MS1**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

- 1.1. Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en adoptant un traitement de leur façade, une implantation, des ouvertures et des accès éventuels et une insertion paysagère de qualité et réfléchis afin de limiter les éventuelles nuisances liées à la proximité entre espace économique et espace d'habitation.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone économique est admise, notamment lorsque les activités sont communes ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article Uh 6.

ARTICLE Uh 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****1. PRINCIPE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Uh 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Uh 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE Uh 11 - MAJMEC1**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants (article R111-21 du code de l'urbanisme).
- 1.2. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- 1.3 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- 2.1.2 Les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un mur plein,
 - d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
 - d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales variées
 - ou de haies vives composées d'essences locales variées.
- 2.1.3 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4 Ces règles de clôtures ne s'appliquent pas aux aménagements, constructions et installations situés aux abords de la RN 10.

ARTICLE Uh 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. 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.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
7. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

ARTICLE Uh 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
5. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.

ARTICLE Uh 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE Uh 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uh 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone AUa,
- la zone AUb,
- la zone AUh.

ZONE AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE AUa

La zone AUa caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (chemise n°4).

Elle correspond à un secteur situé au sud-ouest du bourg.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUa

ARTICLE AUa 1 MAJ3

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plans de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone AUa, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques.**

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE AUa 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AUa 1, sous réserve :
 - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
 - qu'elles prévoient un minimum de 15% de logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat.
2. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUa 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies privées nouvelles desservant quatre logements minimum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

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 relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUa 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine.

ARTICLE AUa 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUa 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUa 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUa 6.

ARTICLE AUa 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUa 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUa 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUa 11 M1**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. (article R111-21 du code de l'urbanisme).
- 1.2 La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- 1.3 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- 1.4 L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- 1.5 Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- 1.6 Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- 1.7 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.8 Les enduits sur murs en moellons seront dans les tons des bâtiments environnants, affleurants et sans surépaisseur. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte souhaité par une opération d'ensemble ou partielle s'inscrivant en zone AU.

Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...). Le parpaing non enduit est interdit.

2.2. Eléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées.

ARTICLE AUa 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. 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.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 80m² de surface de plancher et 2 places de stationnement au-delà de 80 m² de surface de plancher.
Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
8. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.

ARTICLE AUa 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

4. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
6. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.

ARTICLE AUa 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUa 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE AUb

La zone AUb caractérise des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle.

Elle correspond à une zone située au sud-ouest du bourg.

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification du PLU, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les principes d'aménagement de certains de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (chemise n°4).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maîtriser l'évolution des constructions,
- ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas obérer des développements ultérieurs.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUb

ARTICLE AUb 1 MAJ3

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article AUb 2 ci-dessous ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...)

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plans de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone AUb, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires** des Plans de Prévention des Risques.

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE AUb 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants.

ARTICLE AUb 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées.

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 relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE Aub 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine.

ARTICLE Aub 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUb 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUb 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUb 6.

ARTICLE AUb 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AUb 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE AUb 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions.

ARTICLE AUb 11 M1**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants (article R111-21 du code de l'urbanisme).
- 1.2 La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.
- 1.3 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.
- 1.4 L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- 1.5 Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.
- 1.6 Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- 1.7 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.8 Les enduits sur murs en moellons seront dans les tons des bâtiments environnants, affleurants et sans surépaisseur. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures**

Par leur hauteur et la nature des matériaux utilisés, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte souhaité par une opération d'ensemble ou partielle s'inscrivant en zone AU.

Les clôtures entièrement grillagées réalisées en limite du domaine public, en contact avec un trottoir, ou une voie revêtue, doivent comporter un soubassement d'au moins 7 cm de hauteur (bordure, muret, ...). Le parpaing non enduit est interdit.

ARTICLE AUb 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle pour les aires de stationnement.

ARTICLE AUb 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE AUb 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUb 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AUh

CARACTÈRE DE LA ZONE AUh

La zone AUh caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités des Errondières à l'ouest du bourg et à la future zone d'activités de Mirande, dénommée aussi « Champ du Grand Bois », le long de la RN10. Cette dernière accueillera vraisemblablement un parc photovoltaïque.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à maîtriser l'urbanisation à venir et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (chemise n°4).

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUh

ARTICLE AUh 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUh 2 ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

ARTICLE AUh 2 MAJ3

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et qu'elles soient intégrées au volume de la construction,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.
- les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AUh1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plans de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone AUh, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires** des Plans de Prévention des Risques.

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE AUh 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

ARTICLE AUh 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, à l'exception des locaux techniques liés à la production d'énergies renouvelables.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, à l'exception des locaux techniques liés à la production d'énergies renouvelables.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4. Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.
Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine.

ARTICLE AUh 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUh 6 MS1**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les bâtiments doivent être implantés avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

ARTICLE AUh 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPES**

- 1.1. Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en adoptant un traitement de leur façade, une implantation des ouvertures et des accès éventuels et une insertion paysagère de qualité et réfléchis afin de limiter les éventuelles nuisances liées à la proximité entre futur espace économique et espace d'habitation existant ou futur.
- 2.2. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble les dispositions architecturales ou urbanistiques, et les implantations seront justifiées dans le parti d'aménagement.
- 2.3. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone est admise, notamment lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.4. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUh 6.

ARTICLE AUh 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****1. PRINCIPE**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUh 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUh 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUh 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants (article R111-21 du code de l'urbanisme).
- 1.2. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.
- 1.3 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

2.1.2 Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein,
- d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage,
- d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales variées
- ou de haies vives composées d'essences locales variées.

2.1.3 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.4 Il n'est pas fixé de règles relatives aux clôtures pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUh 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. 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.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, ainsi que pour l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
7. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises. Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUh 13

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, ou compensé par un aménagement de superficie identique et de qualité paysagère et d'intérêt écologique équivalents.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres.

4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
5. Dans tous les cas, les conifères sous forme de haies tels que les cupressus, thuyas, etc..., les haies de lauriers palmes, les végétaux invasifs de type robinier, érable negundo, ailanthe, buddleia, etc... sont proscrits.

ARTICLE AUh 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE AUh 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUh 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la zone A.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions, destinées à l'exploitation agricole.

Le secteur Ae correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées) appartenant à des tiers non agriculteurs.

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché ;
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant aux secteurs Ae ;

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 MAJ3 / MAJMEC1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, autres que les aménagements, constructions et installations liés aux infrastructures ferroviaires et à la RN 10 (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plan de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone A, **quels secteurs sont concernés par les dispositions règlementaires** des Plans de Prévention des Risques.

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions règlementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE A 2 - MAJMEC1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
2. Les constructions à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées dans la limite d'un rayon maximal de 100 mètres à partir de l'exploitation principale (construction ou installation affectée aux activités agricoles), 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.
3. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher.
4. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques et listés dans le rapport de présentation en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux.
5. Dans les **secteurs Ae, en particulier**, les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère agricole du secteur.
Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher de 30m², ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.
6. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'à la réalisation d'aménagements liés à la RN 10, à son exploitation et à son entretien, et aux infrastructures ferroviaires.
7. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ces réserves ne s'appliquent pas aux services ferroviaires.

ARTICLE A 3**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. ACCÈS**

- 1.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- 1.2. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE A 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES****1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, constructions et installations liés aux infrastructures ferroviaires.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Seuls les effluents domestiques sont autorisés dans le réseau collectif ; ceux d'un autre type pourront être acceptés sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement, en accord avec le gestionnaire du réseau.

- 2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales.

- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les lignes électriques alimentant la LGV peuvent être réalisées en aérien.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine pour toutes les nouvelles constructions.
- 5.2. Pour les constructions existantes, s'il y a impossibilité de distribution souterraine, les réseaux numériques peuvent être installés en façade, par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Néanmoins, les dimensions des terrains constructibles devront permettre le respect de la réglementation relative à l'assainissement non collectif (voir chemise 7d3).

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins :

- 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Dans les secteurs Ae, les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long de la LGV :

- les habitations doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 50 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des emprises ferroviaires.
- les autres constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des emprises ferroviaires.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE A 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1. PRINCIPE**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions, excepté celles destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

ARTICLE A 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.
2. **Dans les secteurs Ae**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière, sauf pour les constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres pour celle à destination d'habitation et 12 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

2. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, et notamment les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient,
- l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE A 11 - MAJMEC1

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants (article R111-21 du code de l'urbanisme), à l'exception de celles liées aux services publics ferroviaires.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Les constructions annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux originels /identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2 Façades

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne devront s'intégrer harmonieusement à l'existant.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

1.3 Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2.

Le choix d'une extension d'architecture contemporaine est autorisé ; dans ce cas, cette extension devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

2.1.2. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

2.1.3. Ces règles de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux services publics ferroviaires ni à celles situées aux abords de la RN 10.

ARTICLE A 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

ARTICLE A 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

ARTICLE A 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE A 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Ne et Nl, Nj et Nq.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel.

Elle correspond à certains espaces boisés de qualité, ainsi qu'aux espaces naturels d'intérêt écologique ou paysager (ZNIEFF, vallées de Monplaisir, de la Feuillante et de la Menuse).

Le secteur Ne correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées).

Le secteur Nℓ aux espaces destinés aux activités sportives et de loisirs, sanitaires et sociales, ou à des équipements d'intérêt général (équipements sportifs à l'est du bourg et à l'Est de l'Aumonerie, cimetière, la station d'épuration).

Le secteur Nj correspond aux jardins familiaux de la vallée de Monplaisir.

Le secteur Nq correspond au centre équestre de Mirande.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel écologique et paysager, à limiter la constructibilité de ces zones ;
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant aux secteurs Ne ;
- à permettre un bon déroulement des activités sportives et le maintien des équipements publics de la commune, tout en favorisant une bonne intégration des constructions, en secteurs Nℓ ;
- à permettre l'accueil des jardins familiaux avec abris de jardins tout en favorisant une bonne intégration des constructions, en secteur Nj ;
- à permettre le maintien de l'activité du centre équestre tout en favorisant une bonne intégration des constructions, en secteur Nq ;

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 MAJ3 / MAJMEC1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous ainsi que les constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances, autres que les aménagements, constructions et installations liés aux infrastructures ferroviaires et à la RN 10 (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et éléments toxiques...).

ATTENTION :

Il est nécessaire de consulter les Plans de Prévention des Risques présentés dans la chemise 7e1 intitulée "Servitudes d'Utilité Publique" du présent dossier de PLU, afin de déterminer, au sein de la zone N, **quels secteurs sont concernés par les dispositions réglementaires** des Plans de Prévention des Risques.

Rappel pour les secteurs concernés par les P.P.R. :

Parmi l'ensemble des dispositions réglementaires (celles du PLU et celles des P.P.R.), **c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.**

ARTICLE N 2 - MAJMEC1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis dans la zone et les différents secteurs :

1. Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
2. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ces réserves ne s'appliquent pas aux services ferroviaires.
3. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires aux infrastructures ferroviaires, ainsi qu'à la réalisation d'aménagements de la RN 10, à son exploitation et à son entretien.
4. Dans les **secteurs Ne, en particulier**, les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.
Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher de 30m², ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.
5. Dans les **secteurs Nl, en particulier**, les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires et sociaux, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.
6. Dans le **secteur Nj, en particulier**, les abris de jardins à condition qu'ils n'excèdent pas 6 m² d'emprise au sol.

7. Dans le **secteur Nq, en particulier** :
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les piscines, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la direction ou la surveillance des constructions et activités admises ;
 - les autres constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du centre équestre ;
 - les aires de stationnement, les aires de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public et liées aux activités et constructions admises ;
 - l'aménagement et l'agrandissement sans changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau ;

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET RESEAUX NUMERIQUES

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, constructions et installations liés aux infrastructures ferroviaires.

2. EAUX USÉES

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

- 2.2. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les lignes électriques alimentant la LGV peuvent être réalisées en aérien.

5. RESEAUX NUMERIQUES

- 5.1. Les réseaux numériques seront en distribution souterraine pour toutes les nouvelles constructions.
- 5.2. Pour les constructions existantes, s'il y a impossibilité de distribution souterraine, les réseaux numériques peuvent être installés en façade, par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Néanmoins, les dimensions des terrains constructibles devront permettre le respect de la réglementation relative à l'assainissement non collectif (voir chemise 7d3).

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 1.3. **Dans les secteurs Ne, N₁, Nj et Nq** les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long de la LGV :

- les habitations doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 50 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des emprises ferroviaires.
- les autres constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des emprises ferroviaires.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :
 - la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
 - la nature de la construction envisagée ;
 - lorsque des impératifs techniques le justifient
- 2.2. **Dans les secteurs Ne, Nf et Nq** et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe 1.1 ci-dessus.
- 2.3. L'implantation des bâtiments peut être autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.
2. **Dans les secteurs Ne**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière, sauf pour les constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8 mètres.
La hauteur d'un abri léger ne doit pas excéder 4 mètres ; celle des annexes n'excédera pas 4,5 mètres.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence

avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, et notamment les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires,
- l'ensemble des éléments techniques et dispositifs liés à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE N 11 - MAJMEC1

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1 . Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants (article R111-21 du code de l'urbanisme), à l'exception de celles liées aux services publics ferroviaires.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Les enduits sur murs autres que moellons sont obligatoires.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux originels /identiques à ceux d'origine, dans la mesure du possible.

1.2.2 Façades

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne devront s'intégrer harmonieusement à l'existant.

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre de pays, affleurants et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

1.3 Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2.

Le choix d'une extension d'architecture contemporaine est autorisé ; dans ce cas, cette extension devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1 Clôtures

2.1.1. Généralités

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.

2.1.2. Hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures maçonnées n'excéderont pas 1.60 m.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage et/ou de haies vives d'essences locales variées d'une hauteur n'excédant pas 2m.

2.1.3. Aspects

Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou intégrés à la haie de clôture.

2.1.4. Ces règles de clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux services publics ferroviaires ni à celles situées aux abords de la RN 10.

ARTICLE N 12

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
3. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
4. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
5. Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
6. Pour les installations liées aux activités de loisirs et au tourisme, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

ARTICLE N 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Une arborisation périphérique devra être réalisée.
3. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE N 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE N 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

LEXIQUE

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Alignement : limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

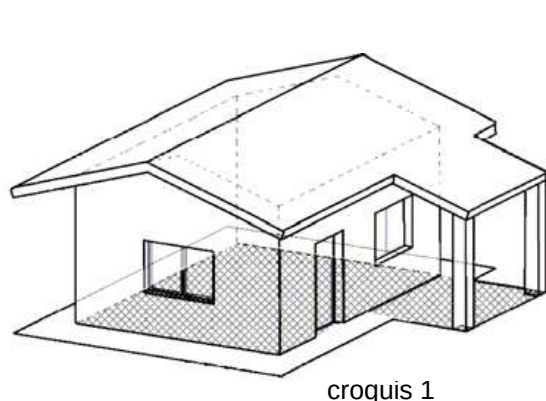
Annexes : locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, détachés ou non de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

Bâtiment : construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface construite.

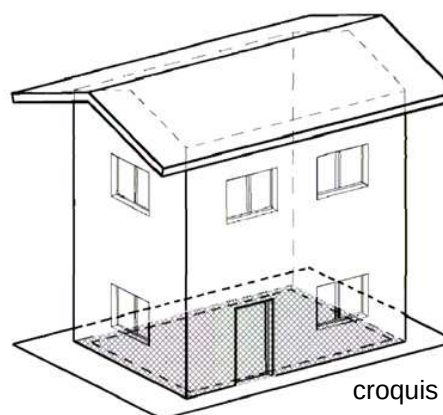
Commun : cour collective, publique ou privée, formant un lien entre un groupe de constructions et le réseau des voies du village, et pouvant accueillir des éléments communs de la vie rurale passée ou actuelle tels que puits, four, pompe.

Construction : Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, ...

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions (ES) correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (cf. croquis 1 ci-dessous). Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (cf. croquis 2).



croquis 1



croquis 2

Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur maximale: Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative : toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

Limite de voie ou d'emprise publique : La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public, une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie.

Logements locatifs sociaux (article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) :

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de ce règlement sont les suivants (cf. article L302-5 du code de la construction et de l'habitation) :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Lotissement : Opération d'aménagement qui consiste en une division foncière. Une division devient un lotissement dès qu'il y a trois terrains issus de l'unité foncière antérieure.

Maintenance : opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration).

Restauration : action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction (ne pas confondre avec maintenance).

Surface de plancher (article R 122-2 du code de l'urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel : terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Unité foncière : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

ANNEXES

ANNEXE 1 : REGLES CONCERNANT LA CONSERVATION ET L'EVOLUTION DES CLOTURES D'INTERET PATRIMONIAL

Pour caractériser les prescriptions relatives aux éléments intégrés par l'annexe graphique n°1, l'annexe n°1 du règlement complète l'article 11 de la zone Ua du PLU :

Élément indissociable de l'environnement bâti, à la fois du jardin et de la construction qu'elles entourent, les clôtures doivent être maintenues dans leur qualité ou, le cas échéant, améliorées. Les porches, les piles d'entrée et tout dispositif de marquage des accès doivent être conservés et entretenus.

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos religieux et les grandes propriétés urbaines et rurales. Les murs anciens, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des faubourgs, des bourgs et des hameaux. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques traditionnelles et avec des matériaux appropriés.

Toutes les interventions seront appréciées au cas par cas selon la qualité de la clôture et leur impact sur celle-ci :

- La démolition totale est interdite.
- La démolition partielle peut être envisagée si elle ne compromet pas la lisibilité de la continuité de la clôture par ses dimensions et/ou sa localisation. La démolition partielle doit être réalisée en tenant compte des éléments maçonnés et des éléments signalant les accès (piles, porches et portails notamment). Dans le cas d'une grille rythmée par des piles, il est nécessaire de s'inscrire dans la trame existante en évitant de décaler les piles.
- La création d'un nouvel accès est envisageable si celui-ci reste dans des dimensions raisonnables. L'intervention doit être réalisée sans rupture de matériaux, de préférence en s'appuyant sur une ouverture existante par une démolition partielle et/ou un déplacement des piles d'entrée. Il est nécessaire de conserver le marquage des anciennes entrées, en particulier s'il participe de la mise en scène d'une séquence d'entrée ou d'une cour d'honneur par un dispositif de hiérarchisation des accès.
- La surélévation d'un mur peut être autorisée si elle reste cohérente avec le paysage urbain et si elle ne dépasse pas une hauteur de 170 cm. La surélévation doit être réalisée dans les mêmes matériaux que le mur d'origine, sans effets de surépaisseur et, le cas échéant, avec la remise en place de la couverture existante.
- En cas de ruine ou de dégradations importantes, la reconstruction totale ou partielle doit être envisagée dans le respect des vestiges et des éléments conservés.

Dans tous les cas, une attention particulière est à porter sur les parements créés de façon à les intégrer soigneusement à l'existant par le recours à des matériaux compatibles et adaptés.

ANNEXE 2 : LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Cf. pages suivantes.

PATRIMOINE REMARQUABLE CENTRE BOURG ET ABORDS



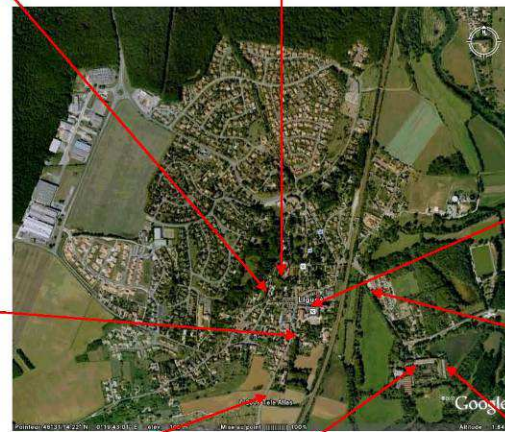
La Villagay suplobant Ligugé



Le Parc Sonning – cœur vert du village
La maison d'Huysmans – le kiosque à musique



Alignement de maisons ouvrières
Route d'Iteuil



L'Abbaye St Martin – l'église
paroissiale –
Les ruines romanes



La Réhauté – route d'Iteuil



L'ancienne filature – le château de la
filature



L'ancienne filature et sa pièce d'eau,
Un ensemble de belles demeures
alentours



La cité ouvrière de la filature



Patrimoine en centre bourg

De haut en bas par colonne de gauche à droite

*De haut en bas- colonne de gauche à
droite*

Le château de la Réhauté – route d'Iteuil

Le Presbytère place de la mairie

La Villagay

La villa San Martino

La maison d'Huysmans

La place Sonning – le kiosque à musique

*Vue du divan de la presle sur le lavoir et
l'église paroissiale*

Vue sur l'église et le monastère

L'ancienne filature

Belle demeure en proximité de la filature

Belle demeure en proximité de la filature

Le château de la filature





Lavoir route d'Iteuil
Le divan de la Presle, diverticule du Clain
Alignement de platane en rive du divan
Rue du Paradis
Jardin ouvriers et bâtisse rue Montplaisir en arrière plan.

Patrimoine bâti dans les écarts



Château du palais (classé) – commune de Croutelle-



La Vallée de la Feuillante et de la Menuse
Voir détail



Château de la Reynière



Monplaisir



1



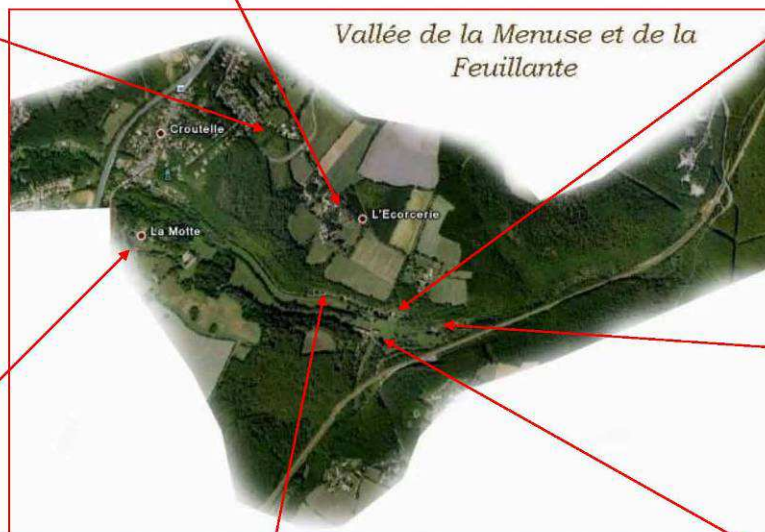
2



3



7



4



8

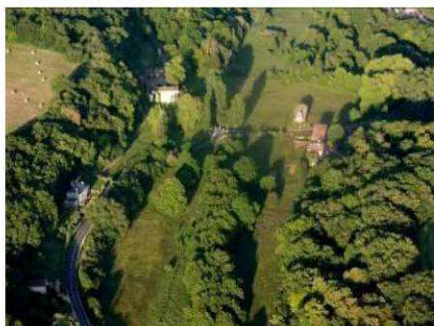


6



5

- 1 – château du Palais
- 2 – L'Ecorcerie comprenant deux chapelles
- 3 – La Glanerie
- 4 – Vue Est/ouest lieu dit Mezeaux
- 5 – La Chapelle de Mezeaux
- 6 – Vue Sud/ Nord de la vallée
- 7 – le château de la Motte (enclave sur commune de Crouelle) et son potager
- 8 le Cimeau



Vues aériennes du lieu dit Meseaux

Et De haut en bas par colonne de gauche à droite

La chapelle de Meseaux et la léproserie (4 photos)

La Glanerie

Le lac

Bel Val et le logis les deux jumelles de la vallée



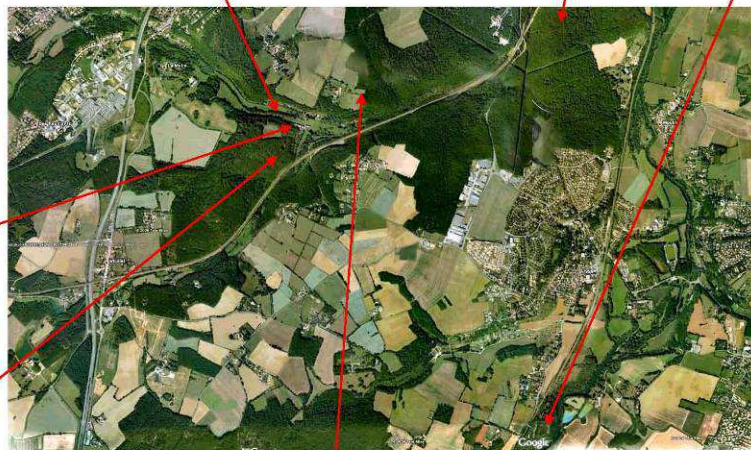
L'aqueduc de Fleury sur les coteaux de la vallée dans la Feuillante.
L'aqueduc du Cimeau le rejoint et la cotoie dans cette vallée.
Eventrés et en péril ces deux aqueducs alimentaient Poitiers à l'époque romaine



Bois de Givray



La Feuillante



Les îles de ponts
Chaos granitique – zone naturelle

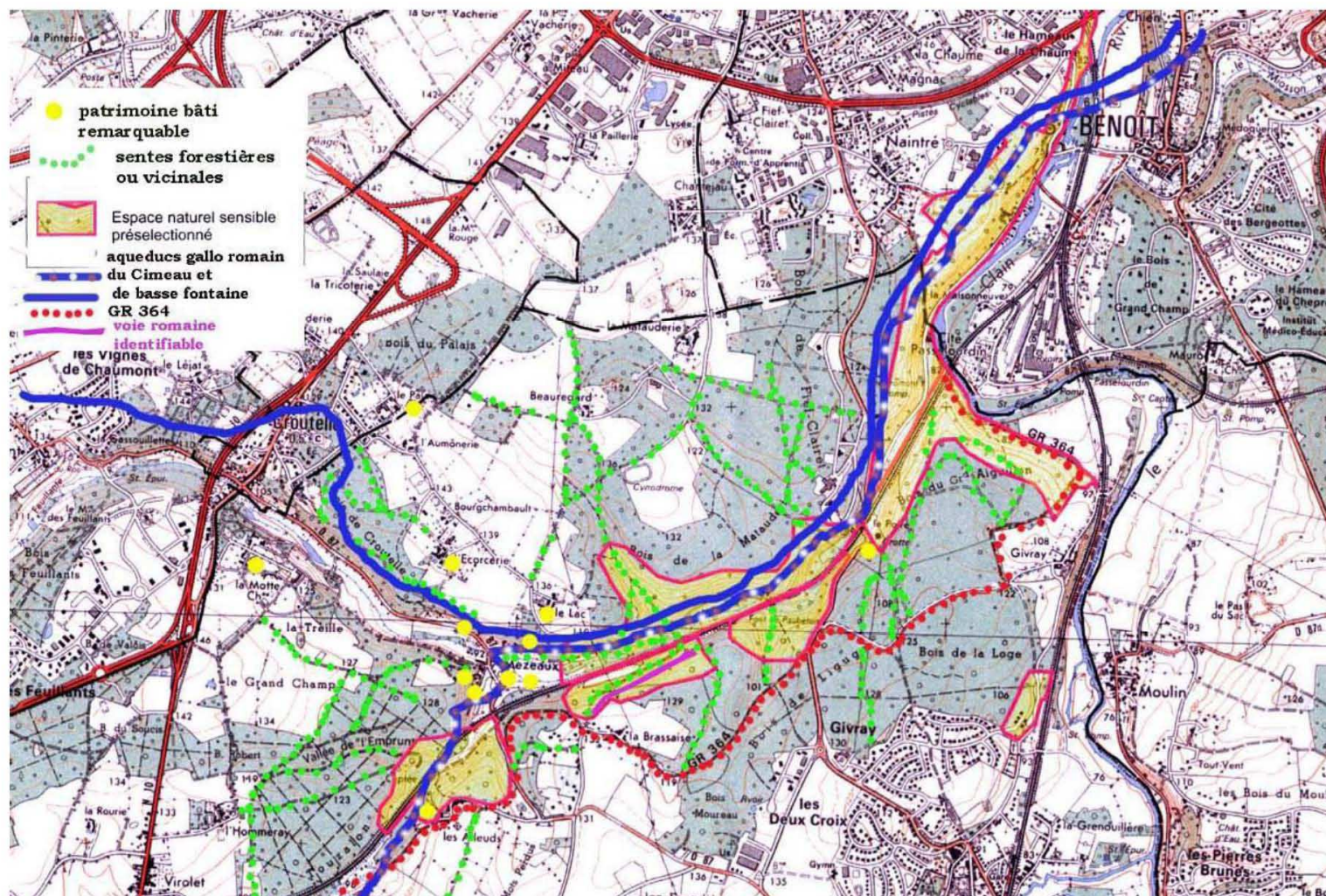


La Ménuse



Lathrées et Fritillaires pintades en voie d'extinction – rencontrées dans la ZNIEFF de la vallée de la Feuillantes





Les **rivières** / Feullante-Menuse-Clain) (**chemins** / vicinaux – forestiers - GR 364 et 655- chemin de St Jacques de Compostel)
(**Aqueducs** du Cimeau et de Basse Fontaine)

La zone naturelle, véritable couloir de biodiversité entre St Benoit et Croutelle- les îles de ponts – le bois de Givray

BEAUREGARD



MIRANDE



VIROLET



Bourg :

GARE ET BAINS DOUCHES



L'ANCIENNE ECOLE CLEMENT PERUCHON



LA POSTE



PROPRIETE DANS LE BOURG (22 Grand'Rue)



Patrimoine urbain :

LA RUE CHARLES CHARPENTIER



GRAND RUE



CHEMIN DE LA BOUTAUDERIE



Petit patrimoine :

CALVAIRE
Rue Saint-Paul



MONUMENT AUX MORTS



Arrêté n°78-D.D.A./E.F./481 en date du 4 décembre 1978 consolidé

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction Départementale de
l'Agriculture
Service de l'Aménagement
Forestier

ARRETE n° 78 – D.D.A./E.F./481
En date du 4 décembre 1978
Consolidé par les termes de
l'ARRETE n° 83/D.D.A./E.F./320
En date du 14 octobre 1983

Définissant les catégories de coupes dispensées de l'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres prévue à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Préfet de la Région « Poitou-Charentes »
Préfet de la Vienne
Officier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L 130-1, modifié par l'article 28 de la Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 ;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 20 octobre 1978 ;

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 4 août 1978 ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture ;

ARRETE :

Article 1^{er} : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Catégorie 1 : Coupes d'amélioration (nettoisement et éclaircies) des peuplements de futaie régulière effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied ;

Catégorie 2 : Coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété ;

Catégorie 3 : Coupes rases de peuplement résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplement de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation ;

Catégorie 4 : Coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production de rejets ;

Catégorie 5 : Coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50% du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Article 2 : Aucune des parcelles exploitées ne doit être située dans :

- une commune où un plan d'occupation des sols a été prescrit *mais non encore opposable*;
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ;
- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé ;
- les zones de protection pour sites ou risques délimitées par les plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés des communes du district de POITIERS ;
- une zone urbaine délimitée par une zone d'environnement protégé ;
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé ;
- des sites ou des paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté préfectoral pris en l'application de l'article R 142-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1^{er} et qui ne sont pas effectuées dans le cadre

- soit d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- soit des dispositions des livres I et II du code forestier, relatifs aux forêts soumises au régime forestier,
- soit des dispositions de l'alinéa 7 de l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme relatives à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,

restent soumis à l'autorisation préalable conformément aux articles R 130-1 et R 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Le Secrétaire Général de la Vienne, les Sous-Préfets de Châtellerauld et de Montmorillon, les Maires, le Directeur Départemental de l'Agriculture, le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture et dont l'ampliation leur sera adressée.

Fait à Poitiers, le 4 décembre 1978

Pour le Préfet :

Le Secrétaire Général

Christian de FOLLIN

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA VIENNE

Direction Départementale de
l'Agriculture
Service de l'Aménagement
Forestier

ARRETE n° 83/D.D.A./E.F./320
En date du 14 octobre 1983

Rectificatif de l'arrêté 78/D.D.A./E.F./481 du 4/12/78

Définissant les catégories des coupes dispensées de l'autorisation de coupe et d'abattage
d'arbres prévue à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

LE PREFET, COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
DE LA REGION « POITOU-CHARENTES »
COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
PREFET DE LA VIENNE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L 130-1, modifié par l'article
28 de la Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 ;

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 19 mai 1983 ;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 6 juillet 1983 ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture ;

ARRETE :

Article 1^{er} : - Le premier alinéa de l'article 2 de l'arrêté 78/DDA/EF/480 est complété
comme suit :

- une commune où un P.O.S. a été prescrit mais non encore opposable
Entre le troisième et quatrième alinéa de l'article 2 de l'arrêté
78/D.D.A./E.F./481, il est inséré l'alinéa suivant :
- Les zones de protection pour sites ou risques délimitées par les plans
d'occupation des sols rendus publics ou approuvés des communes du
District de Poitiers.