

COMMUNE DE ROUILLE

Titre de l'étude :
PLAN LOCAL D'URBANISME

Type de document:
PIECE N°6
REGLEMENT

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
Révision du PLU	24 mars 2010	10 septembre 2016
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date 10 septembre 2016	Le Maire :	

Concept <i>Ingénierie</i> 347, Ave de Limoges CS 68640 79 026 NIORT Cedex Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70 info@concept-ingenierie.com un service de la SAFER POITOU-CHARENTES	Version	Date	Etabli par	Vérifié par
	V7	160816	NM	

SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	2
2. LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	6
3. ZONE UA = BOURG ET VILLAGES	16
4. ZONE UE = ZONE D'ACTIVITES	23
5. ZONE US = ZONE URBAINE SCOLAIRE ET RECHERCHE	27
6. ZONE UX = ZONE D'EMPRISE FERROVIAIRE	30
7. ZONE UY = ZONE D'ACTIVITES AUTOROUTIERES	32
8. ZONE 1AU = ZONE A URBANISER A COURT TERME.....	35
9. ZONE AUS - ZONE A URBANISER A VOCATION SPORTIVE.....	38
10. ZONE N = ZONE NATURELLE	41
11. ZONE A = ZONE AGRICOLE	45
12. ANNEXE1 : ARRETES ASSAINISSEMENT AUTONOME	53
13. ANNEXE 2 : ARRETE SEUIL DEFRICHEMENT	54
14. ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES PRECONISEES EN VIENNE.....	55
15. ANNEXE 4 : DEFINITIONS	56

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Rouillé située dans le département de la Vienne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111 20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code :

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

Zones U

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

Ua : Il s'agit des constructions du bourg et des villages, qui ont vocation à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat compatibles avec l'habitat.

Ue : La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en termes de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autres part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut néanmoins accueillir des services et des équipements collectifs ou des bureaux, commerces et services assimilés s'ils sont liés aux activités admises ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière d'activité admise dans la zone.

Us Elle correspond à une zone urbanisée destinée à accueillir des établissements d'enseignements et de recherche et leurs équipements associés.

Ux : Il s'agit d'une zone réservée aux équipements ferroviaires.

Uy : il s'agit d'une zone réservée aux équipements autoroutiers

Zones AU

Les **zones naturelles à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation (voies et réseaux existants à proximité de la zone)

1AUs : Zone d'urbanisation future destinée à accueillir un équipement public.

Zones N

Les **zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

N : Zone naturelle boisée ou non qu'il convient de protéger.

Un sous secteur **NI** : La zone NL est une zone naturelle destinée à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs

Un sous secteur **Np** : La zone NP est une zone naturelle de protection renforcée.

Zones A

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

A : zone agricole réservée à tout ce qui est lié et nécessaire à l'activité agricole

Un sous secteur **Ap** caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières (périmètres Natura 2000). La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Un sous secteur **Ah** caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant. Le sous secteur Ahc autorise les nouvelles constructions.

Un sous secteur **AIs** , de taille et de capacité limitée, est destiné à accueillir les équipements sportifs ou de loisirs motorisés.

Un sous secteur, **As**, de taille et de capacité limitée, est destiné à l'accueil d'activités industrielles.

LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions des articles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14 et 15 formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones et sont le cas échéant complétées par les dispositions spécifiques à chacune des zones. En cas de règles contradictoires, ce sont les dispositions spécifiques des zones qui s'appliquent.

Ces dispositions peuvent être complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les projets doivent être compatibles avec celles-ci et conformes au règlement.

Article 1– occupations et utilisations du sol interdites :

Les espaces boisés classés

Pour les espaces boisés classés* repérés au document graphique, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L130 -1 du code de l'urbanisme).

Les sentiers piétonniers

Sont interdits les aménagements, installations ou constructions de nature à compromettre la conservation des sentiers piétonniers identifiés sur le document graphique.

Les emplacements réservés

Sur les surfaces concernées par un emplacement réservé* identifié sur le document graphique, sont interdits les constructions*, installations, aménagements autres que ceux correspondant à la destination indiquée.

Article 2– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les éléments d'intérêt culturel, historique, architectural ou écologique identifiés au titre de l'article L123-1-5 II 2° du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis : Pour ces constructions,* identifiées sur le document graphique, sont admis les travaux d'extension* et de réhabilitation dès lors qu'ils respectent les prescriptions jointes au présent règlement.

Les éléments paysagers* :

Les éléments paysagers identifiés, sur les documents graphiques, doivent être préservés. À ce titre, les constructions*, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers* identifiés sur les documents graphiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Article 3 – accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir, permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre incendie, protection civile et brancardage.

Les impasses créées doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets se révèlent nécessaires.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Article 4– desserte par les réseaux

§ I – eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

§ II – assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 et à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 (voir annexe 1). Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. Lors du dépôt de permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Il est exigé une gestion à la parcelle des eaux pluviales par stockage, recyclage, infiltration.... Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Électricité

Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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.

Les réseaux d'alimentation électrique doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

Autres réseaux

Sur le domaine public, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains là où ces réseaux le sont déjà. En cas d'impossibilités techniques, ils devront avoir un impact visuel limité.

Articles 5 - caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, si celui-ci est nécessaire.

Toutefois, la configuration des terrains, la nature du sol, la présence éventuelle de nappe affleurante ou l'absence d'exutoire acceptable, peut être de nature à rendre impossible des projets nécessitant un dispositif d'assainissement autonome.

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une isolation par l'extérieur*, la largeur maximale de la saillie* sur le domaine public au droit de la façade est fixée à 20 cm. Cette largeur peut être limitée si cette saillie* est susceptible de créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. En aucun cas, l'aménagement ne pourra impliquer une réduction de la voie à moins de 3,50 mètres.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 – emprise au sol

Non réglementé

Article 10- hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des règles de hauteurs.

Article 11- Aspect extérieur

Implantation

Les constructions* doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux* d'implantation* des constructions* par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Traitement des façades

Toutes les façades d'une construction*, vues depuis l'espace public, doivent bénéficier d'un même degré de qualité architecturale. Les annexes*, vérandas, garages, remises, celliers et abris de jardin devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et autres...).

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant. Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux* techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs* de production d'énergie renouvelable* intégrés à la construction* doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Surélévations

Si la surélévation de l'immeuble est autorisée conformément aux dispositions de l'article 10, elle doit s'insérer dans la ligne globale formée par les toitures voisines (vélum).

Les clôtures

Les clôtures pour les zones urbaines ou à urbaniser

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures* doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction* principale et les clôtures* avoisinantes.

Pour les parcelles situées dans ou à proximité de la trame verte et bleue, les clôtures*, intègrent des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- Le bord haut de la clôture* est de préférence horizontal,
- Les clôtures* doivent être à redans* en cas de voirie en pente,
- Les murets en agglomérés doivent être enduits.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture*, tant en terme de hauteur* qu'en choix de matériaux.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture* et s'harmoniser avec la construction* principale et les clôtures* environnantes.

Pour les nouvelles clôtures* sont interdits :

- Les plaques préfabriquées de béton lisse ou similaire, sauf en limite séparative* lorsqu'il s'agit d'une seule rangée en soubassement (hauteur maximale de 0,50 m) et à la condition que la partie visible soit recouverte d'un enduit ou d'un traitement en cohérence avec l'aspect des autres éléments construits de la zone.
- Les murs en agglomérés non enduits ou en faïence,
- En bordure de l'espace public, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

Des règles différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour des parcelles d'angle, afin de respecter un espace d'intimité,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière : dans ce cas, un talutage permettant de mieux intégrer les différences de niveau peut être demandé,
- Pour des opérations de taille importante à l'échelle d'un îlot ou d'une partie d'îlot, sous réserve de l'existence d'un plan de composition d'ensemble,

- Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à une emprise publique* ou au terrain limitrophe, les hauteurs maximales fixées dans chaque zone peuvent être augmentées de manière à respecter la hauteur réglementaire de sécurité (à minima la hauteur d'un garde-corps) au-dessus du niveau du terrain concerné,
- Dans le cadre de la reconstruction ou de la restauration d'une clôture* ancienne, ou du raccordement à une clôture* existante présentant un intérêt patrimonial, l'aspect et la hauteur doivent s'inspirer de l'existant.

Locaux et dispositifs techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la construction* ou dans la clôture* en s'implantant selon une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux* techniques ou de stockage des déchets, indépendants, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés, doivent être réalisés de façon à réduire leur impact visuel, par un dispositif de type murets, panneaux à claire-voie, élément végétal.

Les équipements techniques* liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie* sur le domaine public. Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs* de production d'énergie renouvelable* intégrés à la construction* doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Article 12 – stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Toutefois, pour les transformations ou extensions des constructions, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des bâtiments.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement, dont les normes sont définies ci-dessous:

<u>Constructions à usage d'habitation :</u>	<p>ZONE U : 1 place de stationnement par logement.</p> <p>AUTRES ZONES :</p> <p>Immeubles collectifs : 1,5 place par logement.</p> <p>Constructions individuelles : 2 places par logement.</p>
<u>Logements locatifs sociaux :</u>	Aucun minimum de place de stationnement ne sera exigé, le nombre de places devant être adapté à chaque projet en fonction de ses caractéristiques et de la population accueillie.
<u>Commerces couverts avec surface alimentaire</u>	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface hors oeuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m ² et 1 place pour 20 m ² de SHON supplémentaire au-delà de 180 m ² .
<u>Commerces couverts sans surface alimentaire</u>	1 place de stationnement pour 30 m ² de surface hors oeuvre nette (SHON).
<u>Commerces de plein air</u>	1 place de stationnement pour 300 m ² de surface de vente non couverte et 1 place pour 50 m ² de surface de vente supplémentaire au delà de 300 m ² .
<u>Bureaux et professions libérales</u>	1 place de stationnement pour 25 m ² de surface hors oeuvre nette (SHON).
<u>Etablissements industriels et artisanaux</u>	1 place de stationnement pour 2 employés.
<u>Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de</u>	1 place de stationnement pour 2 lits.

<u>retraite</u>	
<u>Foyers logements pour personnes âgées</u>	1 place pour 2 logements.
<u>Résidences d'étudiants</u>	1,2 place par logement ou chambre.
<u>Hôtels</u>	1 place de stationnement pour 3 chambres.
<u>Restaurants et Bars</u>	<p>ZONE U : 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.</p> <p>AUTRES ZONES : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.</p>
<u>Salles de spectacles, de réunions et discothèques</u>	1 place de stationnement pour 5 personnes.
<u>Etablissements d'enseignement et de formation :</u>	<p>1 place de stationnement pour 10 élèves (enseignements maternel, primaire et secondaire).</p> <p>1 place de stationnement pour 5 élèves (enseignement supérieur et autres formations).</p>
<u>Edifices de culte :</u>	1 place de stationnement pour 10 personnes
<u>Equipements sportifs et de jeux :</u>	1 place de stationnement pour 2 joueurs <u>et</u> 1 place de stationnement pour 5 spectateurs.

Stationnement des vélos

Il est exigé 2 m² pour 100 m² de la surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives, les bureaux, commerces, établissements industriels et les hôtels.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

Le local à vélo ne devra pas avoir une surface inférieure à 8 m².

Article 13 – espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Les espaces délaissés, sans affectation, seront obligatoirement végétalisés. Les essences à planter seront sélectionnées parmi les essences préconisées en annexe. (

Annexe 3 : liste des essences préconisées).

Les haies protégées (L123-1-5 III 2°)

Le renouvellement des arbustes et des arbres de haut jet sera assuré :

- soit naturellement en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place après la coupe, et en les protégeant du bétail si nécessaire,
- soit artificiellement en replantant des arbres et/ou arbustes, selon la liste des essences locales (Cf.

- Annexe 3 : liste des essences préconisées)..

En bordure de cours d'eau, les précautions suivantes sont obligatoires :

- alterner les zones ensoleillées et ombragées,
- ne pas abandonner les branchages coupés,
- couper les arbustes ayant tendance à verser, obstruer le cours d'eau.

Article 14 - obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction* neuve supérieure à 200 m² de surface de plancher* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article 15 - obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans

tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua = bourg et villages

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit des constructions du bourg et des villages, qui ont vocation à l'habitat, aux commerces, aux services et à l'artisanat compatibles avec l'habitat.

L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

Un sous zonage Uar concerne les secteurs de la commune concernés par un risque cavités. Le règlement vise à recommander la réalisation d'une étude géotechnique avant certains travaux.

Article 1 Ua– occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning.
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir. Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Article 2 Ua– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants,
Les affouillements, exhaussements de sols, dépôts et stockages de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone.

Les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat sous réserve :

- Qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...).
- Qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer ou de subir des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit,...)
- Quel leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à termes soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements existants.

De plus en secteur Uar

Il est recommandé de faire réaliser des études géotechniques par un bureau d'études spécialisé, avant toutes constructions ou aménagement particuliers tels que :

- les aménagements et/ou constructions soumis à permis de construire ou d'aménager. Cette étude devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré, notamment pour les phénomènes d'affaissements/effondrements de cavité. On tiendra compte de la localisation, de la nature des terrains, des cavités pouvant générer des affaissements, des tassements ou des effondrements, du dimensionnement des fondations, la description des confortements voire des comblements des vides sur l'ensemble de la propriété, la gestion des réseaux, la gestion des évacuations d'eau...
- les travaux relatifs aux voies de circulation, aux réseaux et tout autre aménagement d'utilité publique. Ceux-ci devront être réalisés en tenant compte du risque de mouvements de terrain et de l'aléa considéré.
- les travaux relatifs à la réalisation de piscine ou de bassins en eau de plus de 20m².
- tout comblement de carrières ou de cavités souterraines. Ces études devront indiquer le type de matériaux à utiliser et les conditions de leur mise en oeuvre.

Article 3 Ua– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 Ua– desserte par les réseaux.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Articles 5 Ua - caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 Ua – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Principes généraux

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Ou en observant un recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes, situées sur les terrains contigus, du même côté de la voie, ont un recul uniforme, une distance* de retrait identique au recul constaté peut-être exigée. Si les constructions* voisines présentent des reculs différents, une distance* de retrait identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux peut-être exigée. Ces implantations peuvent être exigées si elles permettent une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

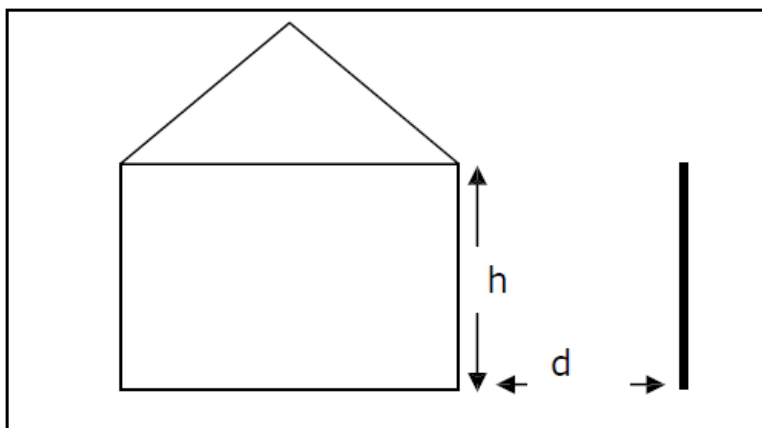
Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul pourra être

imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement.

Article 7 Ua– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative* ,
- Soit en retrait en respectant une distance* au moins égale à la moitié de leur hauteur* sans pouvoir être inférieure à 3m.



Soit $d \geq 1/2h$ (avec $d \geq 3 \text{ m}$)

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction* peut s'implanter en respectant les reculs énoncés ci-dessus avec une tolérance de 2 m,

- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre du L 123-1-5-III 2° ou du L 130-1 du code de l'urbanisme, la construction* peut s'implanter en respectant les règles énoncées ci-dessus avec une tolérance de 2 m,
- Pour des parcelles situées à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons de topographie, la construction* peut s'implanter en respectant les reculs énoncés ci-dessus avec une tolérance de 2 m,
- L'extension* d'une construction* implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.

Article 8 Ua – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 Ua – emprise au sol

Non réglementé

Article 10- Ua - hauteur maximale des constructions

Constructions destinées à l'habitat

La hauteur est limitée à 3 niveaux. En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

Autres destinations

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Article 11 Ua – aspect extérieur

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques et dans les sites inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles prévues ci-dessous pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions neuves ou aménagements de constructions récentes**Couverture**

La toiture devra être à l'égout pendant avec chevrons apparents. Proscrire les caissons lambrissés horizontaux.

Pour les pentes faibles (30 à 50%), la couverture sera exécutée en tuiles de terre cuite de tons nuancés et de forme « ronde » soit tuiles « tiges de botte » soit « tuiles romanes » comportant un ressaut* au milieu du pureau*. La couverture devra être à l'égout pendant avec chevrons apparents. Les caissons lambrissés sont à proscrire.

Pour les pentes fortes (supérieure à 50%), la couverture recevra :

- soit des ardoises naturelles posées avec des crochets inox mat de couleur ardoise en évitant les parties zinc visibles,
- soit des tuiles plates de terre cuite de tons nuancés.

Les faîtages, rives, arêti

ers et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes scellées au mortier de chaux naturelle.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour des raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif des matériaux autorisés aux alinéas précédents.

Façade

Les enduits seront de couleur des sables de pays.

Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierre ou des enduits des immeubles anciens du bourg. Sont interdits les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).

Les briques creuses et parpaings sont interdits.

Ouvertures

Dans les secteurs d'habitat ancien, les constructions nouvelles devront respecter le rythme et la forme des fenêtres des constructions environnantes.

Les menuiseries extérieures seront en bois et peintes uniformément dans des tons gris clair (bois apparent à excludre) sauf les portes d'entrées qui pourront être de ton bois foncé ou peintes (bleu marine, brun rouge, vert bronze).

Les peintures* et ferrures* seront de même teinte que les menuiseries.

Toute autre couleur devra être soumise à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

L'emploi du PVC peut être toléré à condition :

- que les profils employés soient de section comparable à ceux d'une fenêtre en bois,
- que les petits bois soient collés à l'extérieur du vitrage,
- que le PVC soit de couleur gris clair ou gris nuancé.

Le contemporain

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les interventions sur le bâti ancien

Modifications d'aspect

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de composition architecturale de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Couverture

Il est recommandé l'utilisation de tuiles de récupération pour la confection des chapeaux*.

Les faîtages, rives*, arêtières* et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes scellées au mortier de chaux naturelle.

La toiture devra être à égout pendant avec des chevrons apparents. Proscrire les caissons lambrissés horizontaux.

Façades

Les constructions ou ouvrage en pierre devront être restaurés à l'identique, la modénature et la sculpture ne devront pas être altérées, la retaille est à exclure.

Les murs en pierre de taille, les chaînages*, entourages de baies, corniches*, bandeaux* seront conservés apparents, sans être peints, ni sablés, afin de conserver leur aspect de surface.

L'usage des techniques « dures » (disques, boucharde, sablage, acide, lavage hydropneumatique haute pression) est proscrit pour le nettoyage des pierres de taille.

Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux naturelle (CL ou NHL) avec des sables blonds de carrière de moyenne granulométrie. Les enduits ne dépasseront pas le nu des pierres de taille, ils seront serrés à la truelle et brossés avant séchage complet.

Les murs en moellons des bâtiments annexes, des pignons de maison, des clôtures seront :

- soit jointoyés au mortier de chaux et sable, les joints seront affleurants (ni creux, ni en surépaisseur),
- soit conservés d'aspect pierre sèche.

Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierre ou des enduits des immeubles anciens du bourg. Sont interdits les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).

L'emploi à nu de tôles galvanisés, de matériaux préfabriqués tel que briques creuses, parpaings, bardage plastique est interdit.

Ouvertures

Les percements nouveaux devront respecter l'alignement, le rythme et l'encadrement identique à celui des baies existantes.

Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées (fenêtres, portes, volets...) ou bien remplacées par des menuiseries bois strictement identiques, placées dans les feuillures existantes avec réutilisation des quincailleries anciennes (espagnolettes*, pentures, gonds, poignées de porte...).

Les menuiseries extérieures, les volets, portes d'entrée, les ferrures et pentures seront de la même couleur. La teinte respectera la palette de couleurs usuelle de la région, gris clair ou nuancé.

Les volets pliants sont autorisés.

Les menuiseries des fenêtres et porte fenêtres seront de type traditionnel à 6 carreaux légèrement plus hauts que larges.

Des ouvertures contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la composition de la façade. Elles seront soumises à l'avis du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Constructions à usage d'activités

Couverture

La couverture pourra être réalisée :

- en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane),
- en plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau, les plaques invisibles en égout ou en rive,
- en plaque de fibre ciment colorée par pulvérisation de sulfates métalliques afin de lui donner un coloris rouge foncé, gris ou bleu ardoise,
- en tôle pré laquée non brillante, de couleur sombre.

Façades

Par sa couleur et sa valeur, l'enduit employé devra se rapprocher de la coloration des maçonneries en pierre ou des enduits des immeubles anciens du bourg. Sont interdits les tons trop clairs (blanc, jaune, crème ou gris).

Elles pourront être réalisées en bardage bois, métallique vertical ou horizontal. En ce cas :

- l'aspect sera non brillant
- en paysage ouvert, elles seront de couleur sombre

En situation bâtie, elles seront de couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

Autres constructions

Les annexes, vérandas, garages, remises, celliers et abris de jardin devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des

matériaux et un choix de coloris cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Les clôtures

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements peuvent être réalisés.

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

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures :

- soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.
- soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autre du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes les filets de plastique et les canisses sont interdites.

Article 12 Ua – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 Ua – espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ua 14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ua15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

ZONE Ue = Zone d'activités

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

« La zone UE couvre des secteurs destinés à accueillir préférentiellement des activités de production industrielle, artisanale, commerciale, de stockage et de logistique, en raison d'une part de la spécificité de leurs besoins en matière de foncier et d'infrastructures de transport, et d'autre part des nuisances qu'elles génèrent. La zone peut également accueillir des services et des équipements collectifs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Ue – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à usage d'habitation autres que les logements de fonction.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les affouillements*, exhaussements* de sols, les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets, non liés aux travaux de construction* ou d'aménagement admis dans la zone.
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les constructions* et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Article 2- Ue - occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

L'extension* des constructions* existantes à usage d'habitation dans une limite de 250 m² de surface de plancher* par logement.

Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient accolés ou intégrés aux bâtiments d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Ue – accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 : Ue – desserte par les réseaux

Les effluents non domestiques peuvent être raccordés au réseau en cas de prétraitement adapté et sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau.

Article 5 : Ue – caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 : Ue – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies et emprises publiques
- Ou en observant un recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières à la zone des Cinq Sauts relative à la ligne de faîtage des constructions

A l'intérieur de la zone des Cinq Sauts, les bâtiments devront s'implanter de sorte que la ligne de faîtage soit parallèle à la RD 611.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics et téléphoniques pourront être implantées à des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus.

Article 7 : Ue – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de zone Ua :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 10 m.

Ailleurs. :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 m.

Dans tous les cas, le bâtiment peut être implanté que sur une seule limite séparative pour laisser un passage aux véhicules de secours.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement de services publics et téléphoniques.

Article 8 : Ue – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points.

Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouvertures. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement de services publics et téléphoniques.

Article 9 : Ue – emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Article 10 : Ue – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de trente mètres maximum dans le sens de la

plus grande pente. La cote de hauteur applicable à chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit, sauf contrainte technique particulière (cage d'ascenseur, système de climatisation,...).

Article 11 : Ue – aspect extérieur

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité dans les formes (couverture, auvent...) et les matériaux employés (système de construction, couvertures, menuiseries...). Les locaux et installations techniques devront de préférence être intégrés aux bâtiments d'activités. En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ils devront s'harmoniser avec celui-ci.

Toitures

Les toitures seront en pente, elles seront couvertes en terre cuite, sauf compositions architecturales particulières ayant un effet valorisant de la construction.

Toutefois les toits plats sont autorisés pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateur, assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
- Les matériaux suivants sont admis :
 - matériaux revêtus d'un enduit,
 - bardages métalliques,
 - bardages fibre de ciment,
 - verres,
- Les teintes dominantes des surfaces de façades autres que le verre seront sombres : le beige, le vert, bois.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront exclusivement végétales (essences locales...charmes, lilas, troène, charmille...) et d'une hauteur maximale de 1,60 mètres. Ces clôtures pourront être doublées d'un grillage vert d'une hauteur équivalente.

Stockage

Le stockage des matériaux ou marchandises à l'extérieur des bâtiments ne devra pas occasionner de nuisances visuelles. Ces zones de stockage extérieures recevront soit une couverture identique au bâtiment principal, soit seront délimitées par un muret en pierre ou une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

Article 12 : Ue – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 : Ue – espaces libres et plantations

Les espaces non affectés à l'activité et qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules, doivent être plantés de plantations arbustives variées d'essences régionales.

Le dossier de permis de construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Les espaces situés entre la construction et la RD 611 doivent être traités en pelouse.

Les haies existantes doivent être conservées et entretenues, sauf s'il est nécessaire de créer un accès ou une voie de desserte pour la zone.

Une bande de terrain 5 m de large située au dessus du collecteur d'eaux usées sera traitée en pelouse.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ue15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

ZONE Us = Zone urbaine scolaire et recherche

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Elle correspond à une zone urbanisée pouvant accueillir des établissements d'enseignement et de recherche et les équipements associés.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Us – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts et stockage de matériaux à l'exception de ceux nécessaires aux constructions et équipements autorisés dans la zone.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes sur terrains non-bâtis,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir,
- Les dépôts de véhicules de déchets ou de matériaux
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie.
- Les parcs ou terrains de sport de loisirs.

Article 2 : Us – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les établissements d'enseignement et de recherche, les constructions ou extensions de bâtiments d'exploitation ainsi que les exploitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage, à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et du paysage.

Les aires de stationnement nécessaire aux fonctions autorisées dans la zone à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et respectent les principes établis à l'article 12.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Us accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 : Us – desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 5 : Us – caractéristiques des terrains

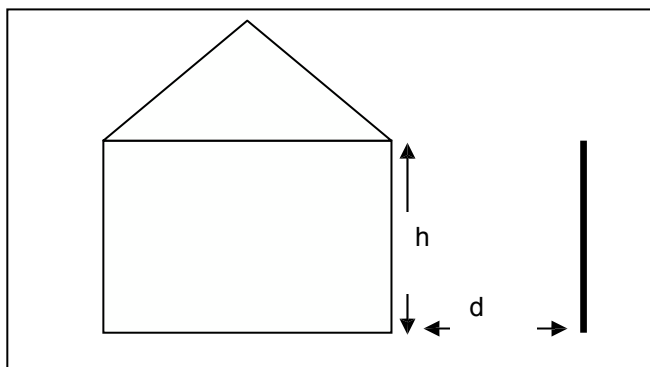
Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 : Us – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7 : Us – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Soit $d \geq 1/2h$ (avec $d \geq 3$ m)

Article 8 : Us – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Us – emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Us – hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 : Us – aspect extérieur

Il est fait application des règles de la zone A.

Article 12 : Us – stationnement

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 250 m² doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté.

Article 13 : Us – espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Autres constructions

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article Us 14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Us15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

ZONE Ux = zone d'emprise ferroviaire

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements ferroviaires.

Article 1- Ux - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après.

Article 2- Ux- occupation et utilisation du sol autorisées sous conditions

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment au service public ferroviaire, y compris les exhaussements et affouillements qui y sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Ux–accès et voirie

Non réglementé

Article 4- Ux- desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 5 Ux caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 Ux - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7- Ux - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8- Ux - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9- Ux - emprise au sol

Non réglementé

Article 10- Ux - hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11- Ux- aspect extérieur

Non réglementé

Article 12- Ux- stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 Ux– espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Non réglementé

Article 14 Ux – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article Ux 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

ZONE Uy = Zone d'activités autoroutières

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Elle correspond à une zone urbanisée qui autorise l'implantation de constructions liées à l'activité autoroutière.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Uy – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions et utilisations du sol autres que :

- Les constructions, y compris les logements de fonction, nécessaires au fonctionnement du service autoroutier,
- Les constructions liées à l'activité commerciale du service public autoroutier,
- Les dépôts et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'autoroute.

Article 2 : Uy – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Uy – accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 : Uy – desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 : Uy – caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Uy – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7 : Uy – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 : Uy – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Uy – emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Uy – hauteur maximale des constructions

Non Réglementé.

Article 11 : Uy – aspect extérieur

Non Réglementé.

Article 12 : Uy – stationnement

Le stationnement des véhicules doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

Article 13 : Uy – espaces libres et plantations

Non Réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Uy – Possibilités maximales d'occupation des sols

Non Réglementé.

Article Uy 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU = zone à urbaniser à court terme

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court terme.

L'aménagement de la zone devra respecter les règles du présent règlement et être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement. L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'aménagement cohérent et global de la zone.

Un sous zonage 1AUr concerne les secteurs de la commune concernés par un risque cavités. Le règlement vise à recommander la réalisation d'une étude géotechnique avant certains travaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : 1AU – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application des règles de la zone Ua.

Article 2 : 1AU – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions* admises en zone Ua y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

De plus en secteur 1AUr

Il est recommandé de faire réaliser des études géotechniques par un bureau d'études spécialisé, avant toutes constructions ou aménagement particuliers tels que :

- les aménagements et/ou constructions soumis à permis de construire ou d'aménager. Cette étude devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré, notamment pour les phénomènes d'affaissements/effondrements de cavité. On tiendra compte de la localisation, de la nature des terrains, des cavités pouvant générer des affaissements, des tassements ou des effondrements, du dimensionnement des fondations, la description des confortements voire des comblements des vides sur l'ensemble de la propriété, la gestion des réseaux, la gestion des évacuations d'eau...
- les travaux relatifs aux voies de circulation, aux réseaux et tout autre aménagement d'utilité publique. Ceux-ci devront être réalisés en tenant compte du risque de mouvements de terrain et de l'aléa considéré.
- les travaux relatifs à la réalisation de piscine ou de bassins en eau de plus de 20m².
- tout comblement de carrières ou de cavités souterraines. Ces études devront indiquer le type de matériaux à utiliser et les conditions de leur mise en oeuvre.

Article 3 : 1AU– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 : 1AU– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 5 : 1AU– caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 : 1AU – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7- 1AU - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 : 1AU – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : 1AU – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 :1AU – hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article 11 :1AU – Aspect extérieur

Il est fait application des règles de la zone Ua.

Article 12 :1AU– stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 : 1AU – espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 1AU – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 1AU 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Zone AUs - ZONE A URBANISER à vocation sportive

Caractère de la zone :

Secteur, à caractère naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'équipements publics dans le respect de la déclaration d'utilité publique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

Article 1: 1Aus : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions et utilisations du sol autres que :

- Les équipements publics,
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services et des équipements publics

Article 2: 1Aus - occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Aucune occupation et utilisation du sol autre que celles citées à l'article 1 n'est autorisée.

Article 3 : 1AUs– accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 : 1AUs– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 5 : 1AUs– caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 : 1AUs – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7- 1AUs - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 8 : 1AUs – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : 1AUs – emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : 1AUs – hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article 11 : 1AUs – Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 12 : 1AUs – stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 : 1AUs – espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 1AUs – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 1AUs 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N = zone naturelle

La zone naturelle et forestière (zone N) correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Un sous secteur NI de taille et de capacité d'accueil limitée pouvant accueillir des équipements de loisirs.

Un sous secteur Np de protection renforcée concerne les zones humides.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions* et installations autres que celles nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et autres que celles mentionnées à l'article 2.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Article 2 N– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisés en zone N

Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Sont autorisés en zone NI

Les équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi que les plans d'eau à usage de loisirs, l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisirs, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage.

Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, sanitaires, aires de jeux, postes d'observation, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage.

Les constructions, aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements, des plans d'eau et des sites naturels de la zone, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt général.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

Sont uniquement autorisés en zone Np

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des milieux naturels et à l'entretien des zones humides.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N– accès et voirie

Non réglementé

Article 4 N– desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Articles 5 N- caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 9 N– emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain

Article 10 N – hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder quatre mètres au faîtage.

Article 11 N– aspect extérieur

Travaux de restauration, réhabilitation, transformation

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Article 12 N– stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 N – espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 N – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 15 N – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A = zone agricole

Conformément à l'article article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est divisée en plusieurs secteurs aux caractéristiques propres :

Un secteur A, au sein duquel sont inclus les sièges d'exploitations (bâtiments d'activités et logement de fonction) liés à une activité agricole existante. Un sous secteur Ap caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères particulières. La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Un secteur Ah caractérise les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée au sein des zones agricoles, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ce secteur permet seulement une évolution limitée du bâti existant.

Un sous secteur Ahc concerne les secteurs où la construction est autorisée.

Un sous zonage Ahr concerne un secteur concerné par un risque cavités. Le règlement vise à recommander la réalisation d'une étude géotechnique avant certains travaux.

Un sous secteur Zone Als : Secteur, de taille et de capacité limitée, accueillant des activités de sports bruyantes

Un sous secteur, As, de taille et de capacité limitée est destinée à l'accueil d'activités industrielles.

Un sous secteur Ar : Secteur dédié à l'accueil d'une réserve d'eau.

Article 1 A– occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2.

Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

De plus, en secteur Ap, sont interdites

Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

De plus en secteur Ah, sont interdites

Toutes constructions susceptibles de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.

Article 2 A– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Dans le secteur A sont autorisés :

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions et installations, en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les locaux (bureaux, sanitaires, vestiaires...) nécessaires à l'exploitation et sous réserve qu'ils soient incorporés ou qu'ils viennent en extension* d'un des bâtiments de l'exploitation. La surface de plancher* est limitée à 50 m².

Les constructions nécessaires aux activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation de produits issus de l'exploitation), sous réserve qu'elles en restent accessoires.

Les constructions*ou les extensions*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles ou et qu'elles sont implantées en continuité avec un ensemble bâti existant. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'à la condition qu'il n'en préexiste pas et après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site l'extension, des habitations existantes dans la limite de:

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Les affouillements et les exhaussements du sol.

Le changement de destination des constructions existantes, repérées sur le règlement graphique, sous réserve que ces occupations ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

Les constructions et installations, en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des constructions et installations existantes à la date du PLU approuvé dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

Les annexes aux constructions existantes, aux constructions nouvelles et aux projets de changement de destination sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol total inférieure à 30m². Ces constructions, ainsi que les piscines, devront être implantées au plus près du bâti existant.

Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles

soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci.

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants. Ces constructions ne doivent produire aucune gêne.

Les changements de destination des constructions existantes sous réserve que ces occupations ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de ne pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Les piscines.

Les affouillements et les exhaussements du sol liés à des constructions ou installations admises dans la zone.

De plus, en secteur Ahc, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition de respecter le caractère de la zone et de s'intégrer au bâti environnant.

De plus en secteur Ahr

Il est recommandé de faire réaliser des études géotechniques par un bureau d'études spécialisé, avant toutes constructions ou aménagement particuliers tels que :

- les aménagements et/ou constructions soumis à permis de construire ou d'aménager. Cette étude devra définir les conditions de réalisation du projet en tenant compte de l'aléa considéré, notamment pour les phénomènes d'affaissements/effondrements de cavité. On tiendra compte de la localisation,

de la nature des terrains, des cavités pouvant générer des affaissements, des tassements ou des effondrements, du dimensionnement des fondations, la description des confortements voire des comblements des vides sur l'ensemble de la propriété, la gestion des réseaux, la gestion des évacuations d'eau...

- les travaux relatifs aux voies de circulation, aux réseaux et tout autre aménagement d'utilité publique. Ceux-ci devront être réalisés en tenant compte du risque de mouvements de terrain et de l'aléa considéré.
- les travaux relatifs à la réalisation de piscine ou de bassins en eau de plus de 20m².
- tout comblement de carrières ou de cavités souterraines. Ces études devront indiquer le type de matériaux à utiliser et les conditions de leur mise en oeuvre.

Dans le secteur Ap, sont autorisés :

Les constructions et installations, en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à la gestion du site Natura 2000.

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et

les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, que leur conception permette un retour du site à l'état naturel et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

L'extension des habitations existantes dans la limite de :

- 100% de la surface de plancher des constructions, de moins de 100m², existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 50% de la surface de plancher des constructions, comprises entre 100m² et 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- 25% de la surface de plancher des constructions, supérieures à 170m², existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une surface de plancher totale de 30 m² sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20 m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

La restauration et l'adaptation des constructions existantes.

Le changement de destination des constructions existantes, repérées sur le règlement graphique, sous réserve que ces occupations ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur et ne génèrent pas de gêne pour le

développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles).

Dans le secteur Ar

Sont autorisés en zone Ar, sous réserve de leur compatibilité avec les objectifs de conservation du site NATURA 2000 de la Plaine de la Mothe Saint-Héray-Lezay.

- Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur A.
- Les réserves d'eau, retenues de substitution et les installations, occupations du sol et équipements liés et nécessaires à la réalisation de ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Dans le secteur Als, sont autorisés :

Les installations, aménagements et constructions destinées aux sports ou de loisirs motorisés.

Les constructions, installations, aménagements et travaux directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (les cheminements piétons, sanitaires, clôtures...).

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des opérations autorisées.

Dans le secteur As, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La réhabilitation, l'aménagement et l'extension mesurée (limitée à 50% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière et les travaux sur les entrepôts existants. Ces constructions ne doivent produire aucune gêne.

Article 3 A – accès et voirie

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 4 A – desserte par les réseaux

Les effluents non domestiques peuvent être raccordés au réseau en cas de prétraitement adapté et sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau.

Articles 5 A- caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 6 A – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

Article 7 A – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 A– implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

Article 9 A– emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

Article 10 A– hauteur maximum des constructions

Constructions destinées à l'habitat.

La hauteur est limitée à 3 niveaux. En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteur le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

Constructions et installations destinées à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.

Autres destinations.

La hauteur est limitée à deux niveaux.

Article 11 A– aspect extérieur**Travaux de restauration, réhabilitation, transformation**

Les travaux réalisés sur un bâtiment existant doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, matériaux...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, doivent faire l'objet d'une intégration soignée.

La pose de châssis de toiture doit être étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. La multiplicité des dimensions et des implantations est à éviter.

Nouvelles constructions, extensions et annexes

Tout projet doit prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par la conception des volumes, les rythmes d'architecture que par les matériaux utilisés et les couleurs générales. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette des bâtiments environnants.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions* doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse*, la végétalisation de celle-ci est à privilégier.

Les clôtures

Les clôtures* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

Article 12 A– stationnement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 13 A – espaces libres et plantations – espaces boisés classés- éléments du patrimoine à protéger

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 14 A – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Article 15 A – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles générales.

Annexes

Annexe1 : Arrêtés assainissement autonome

Deux arrêtés réglementent l'implantation des systèmes d'assainissement individuel dans la Vienne :

- Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur
« <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025835036&dateTexte=&categorieLien=id> »
- Préfecture de la Vienne, Arrêté N° 98-ASS/SE-005 relatif à l'assainissement non collectif, en date du 19 mai 1998.
- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif [en ligne] disponible sur
« http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=12D8F16C7F9730871D6A18CECBC5BB73.tpdjo03v_3?cidTexte=JORFTEXT000021125109&dateTexte=20130710 »

Annexe 2 : Arrêté seuil défrichement

Arrêté n° DDAF/SFEE/2005/68 en date du 03 février 2005 fixant les seuils de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois des particuliers ne sont pas soumis à autorisation préalable

ARTICLE 1er : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 hectare, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 : Dans l'ensemble du département de la Vienne, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 hectare, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, requiert également une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 3 : Les dispositions des articles 1 et 2 entreront en vigueur à la date du 15 mars 2005. Elles ne sont pas applicables aux opérations de défrichement réalisées dans le cadre d'autorisations administratives délivrées avant cette date.

ARTICLE 4 : Dans un délai de 2 mois à compter de la publication du présent arrêté, il peut être introduit un recours : soit gracieux, auprès du Préfet de la région Poitou-Charentes, Préfet de la Vienne, soit hiérarchique, adressé au Ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Poitiers. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de 2 mois du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite ou explicite de l'un de ces deux recours.

Fait à Poitiers le 03/02/2005

Pour le Préfet,

Le Secrétaire Général de la Préfecture

de la Vienne,

François PENY

Annexe 3 : liste des essences préconisées en Vienne

Conformément aux recommandations de l'office national des forêts il conviendra de proscrire la plantation de frênes, ces derniers étant touchés par des champignons pathogènes, actuellement incurables.

Strate arborée :

➤ **en zone à caractère naturel :**

chêne pédonculé (haies), frêne commun (haies, sol profond), chêne sessile (bosquets), chêne pubescent (voire chêne vert sur sol très superficiel), noyer commun, érable champêtre, érable de Montpellier (sol très superficiel), tilleul, charme, fruitiers forestiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), fruitiers domestiques traditionnels sur tige, clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté), hêtre (ambiance confinée),...

dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble), saules autochtones, érable sycomore (sol non asphyxiant),...

➤ **en zone plus « urbaine » :**

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, mûriers, érable sycomore (sol profond), tulipier de Virginie (sol profond), ...

+ de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin sylvestre, pin maritime, douglas ...

*** strate arbustive :**

➤ **en zone à caractère naturel :**

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

➤ **en zone plus « urbaine » :**

les mêmes + lilas, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire en zone naturelle :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.

- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

Annexe 4 : Définitions

ACCES

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENT ou EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

ARETIER

Élément de la couverture d'un bâtiment recouvrant un angle saillant.

BALCON

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

BANDEAU

Assise ou large moulure en saillie sur une façade, au niveau d'un plancher, pour servir d'arase et surtout pour écarter les eaux de ruissellement.

CHAÎNAGE

Armature en métal ou en béton armé ceinturant un bâtiment pour prévenir tout écartement des murs.

CHANGEMENT DE DESTINATION

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

CHAPEAU

Petite pièce horizontale couronnant une pièce de charpente verticale ou oblique

CLOTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées

peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

CONSTRUCTION ANNEXE

La construction annexe a un caractère accessoire par rapport à la construction principale, elle est séparée physiquement de celle-ci et présente généralement une faible superficie.

Peuvent être considérées comme des annexes les garages, locaux de stockage des déchets, locaux à vélos, abris de jardin, piscines....

CONSTRUCTION (EQUIPEMENT) D'INTERET COLLECTIF

Édifice affecté à une mission de service public, par exemple dans les domaines du transport, de l'enseignement/-recherche, de l'action sociale, de la santé de la culture et des loisirs...

CORNICHE

Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

DEBIT DE FUITE

Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

DISTANCE

La distance est comptée perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limites séparatives), à titre d'exemple des implantations possibles dans le cas d'une distance de retrait uniforme au retrait constaté et les distances à prendre en compte par rapport aux limites séparatives :

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER (EIP)

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier.

Ils visent notamment à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

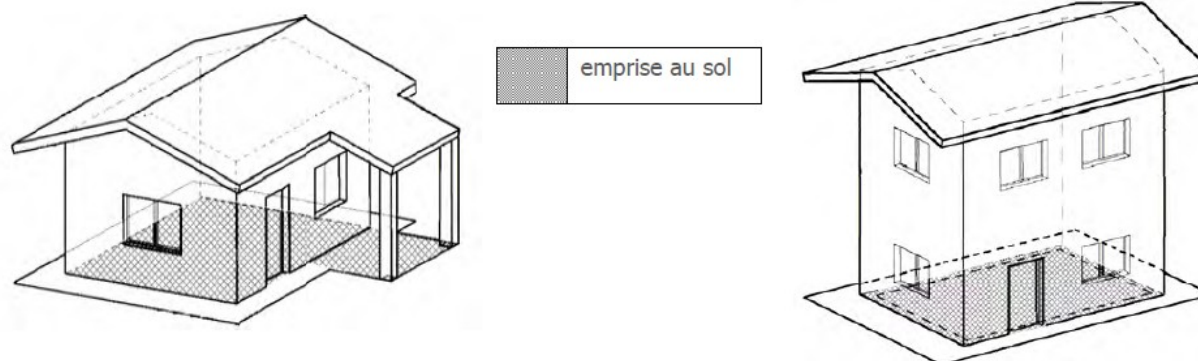
EMPLACEMENT RESERVE (ER)

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

EMPRISE AU SOL

Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, marquises, corniches et débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien. Une rampe d'accès constitue de l'emprise au sol, mais pas une terrasse de plain pied, ni celles qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain naturel.



ENERGIE RENOUVELABLE

Energie issue d'une ressource renouvelable (bois, soleil, géothermie, biogaz, déchets verts...) qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

En application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile.

En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

ESPAGNELETTE

Tige métallique à poignée, munie de crochets à ses extrémités, servant à fermer ou à ouvrir les châssis d'une fenêtre.

EXTENSION

L'extension d'une construction existante légalement édifiée peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40m².

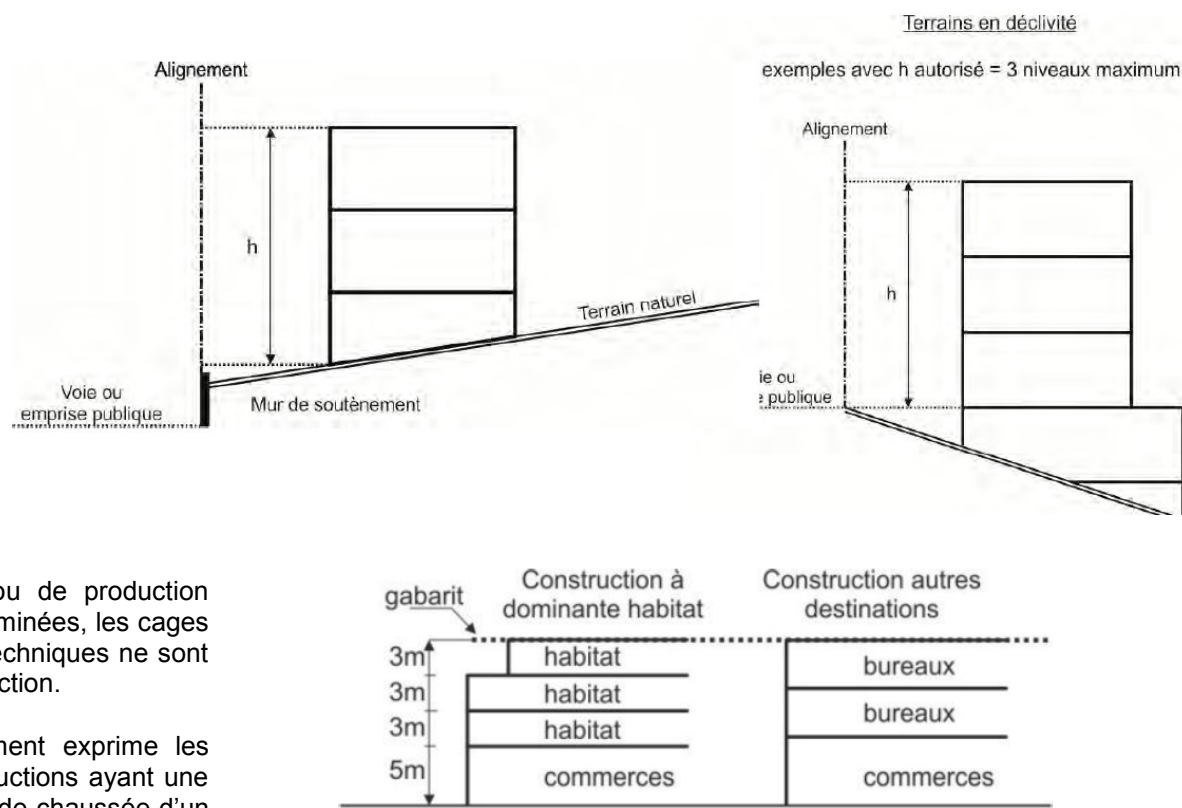
HAUTEUR / NIVEAU

Pour l'ensemble des zones, les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

A l'exception de certains secteurs de projets, le règlement exprime les hauteurs maximales en nombre de niveau. Pour les constructions ayant une vocation dominante habitat, le 1^{er} niveau correspond au rez-de-chaussée d'un bâtiment d'une hauteur maximale de 5 mètres

Pour les autres niveaux, il est compté une hauteur de 3 m par niveau. En cas de comble, la hauteur du dernier niveau au faîtage peut aller jusqu'à 5 mètres.

Pour les constructions ayant d'autres destinations, la hauteur du bâtiment doit s'inscrire dans le gabarit d'une construction à usage d'habitation sans obligation de respecter les hauteurs par niveau.



Dans le cas d'une hauteur exprimée en mètres, elle s'entend au faîtage ou à l'acrotère, sauf disposition contraire.

Dans le cas d'un terrain en dénivelé, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui apparent depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte, pris à l'alignement, perpendiculairement à la construction. Le nombre maximal de niveaux autorisé est ensuite calculé par séquence de 20m.

Dans le cas d'un terrain en surélévation par rapport à la voie de desserte ou à l'emprise publique, le nombre de niveaux à prendre en compte est celui de la façade apparente depuis l'emprise publique ou de la voie de desserte.

Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques ou définie par l'article 6 de chacune des zones.

IMPLANTATION DU BÂTI

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol. Les règles d'implantation mentionnées aux articles 6 et 7 concernent une façade en totalité ou partiellement (cf exemples ci-après)

LIMITE D'IMPLANTATION DU BÂTI

Limite sur laquelle doit être implantée la construction en totalité ou partiellement (elle peut être différente de l'alignement). Ces limites d'implantation matérialisées sur les documents graphiques peuvent être traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par un « principe de front urbain ».

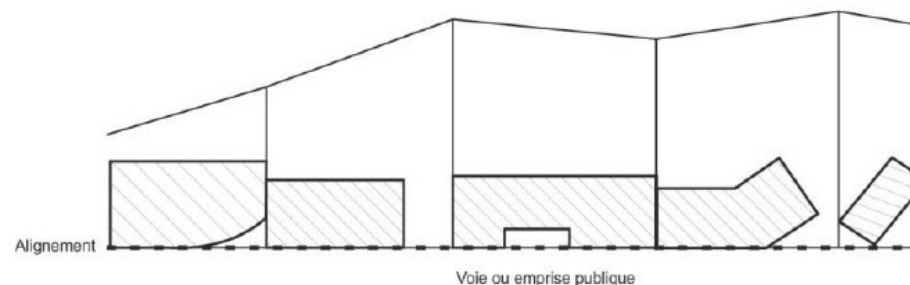
LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Les limites séparatives correspondent donc aux limites entre propriétés privées.

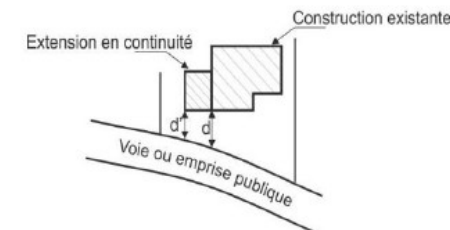
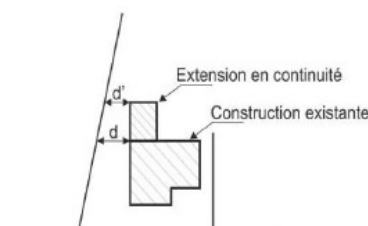
MARGE DE REcul

Recul minimum ou imposé le long des voies ou emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur (présence d'un emplacement réservé), ou encore de l'axe de la voie notamment pour les voies à grande circulation.

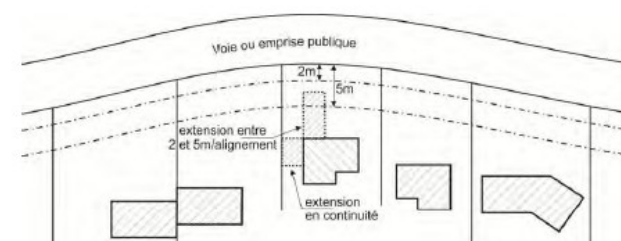
exemple d'implantation à l'alignement imposée



Implantation en continuité



Implantation d'une extension en zone UC



MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

PUREAU

Partie visible, non recouverte, de chacune des ardoises ou des tuiles d'une couverture.

REHABILITATION

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparations, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

REMBLAIEMENT

Apporter des terres pour combler un creux ou pour exhausser un terrain.

RESSAUT

Toute partie de mur en avancée ou en recul, ou formant une différence de niveau

RIVE

Limite d'un versant de toiture couvrant le mur pignon

TOITURE TERRASSE

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Elle est généralement constituée des éléments suivants :

- La structure portante : en bois, béton, acier, la pente ne peut dépasser 35°;
- La membrane d'étanchéité : elle doit être résistante à la compression et aux racines,
- La couche de drainage : elle est composée d'une membrane de drainage de polyéthylène gaufré d'environ 10 mm de hauteur,
- La couche de filtration : elle est composée d'un filtre géotextile non-tissé (qui retient le substrat et laisse l'eau s'égoutter sans obstruer la couche de drainage) et d'un second géotextile polyéthylène tissé cette fois traité anti-racine (qui bloque les racines),
- Le substrat de croissance : il doit être léger et résistant à la compaction pour favoriser la survie des vers de terre, il a une épaisseur d'environ 15 cm selon les types de plantations envisagés.
- La couche de terre végétale : elle peut être soit de type terre végétale pour un aspect prairie ou un mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée pour des plantes plus rustiques.

VOIE

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des zones) est une voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet qui permet de desservir plusieurs propriétés, plusieurs constructions ou logements, et qui doit permettre la circulation des personnes et des véhicules (voies piétonnes, voies pour cycles, routes, chemins, voies en impasse, quel que soit son statut)

VOIES EN IMPASSE A CREER

Dans la mesure où la longueur de l'impasse est supérieure à 50 m, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manoeuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.