

COMMUNE DE SAINT JULIEN L'ARS

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION SIMPLIFIEE N°1

Rapport de présentation du
projet
Site du centre d'hébergement

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2008



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

SOMMAIRE

1) Notice d'explication du projet	1
2) Descriptif du projet et démonstration de l'intérêt général	2

1) Notice d'explication du projet

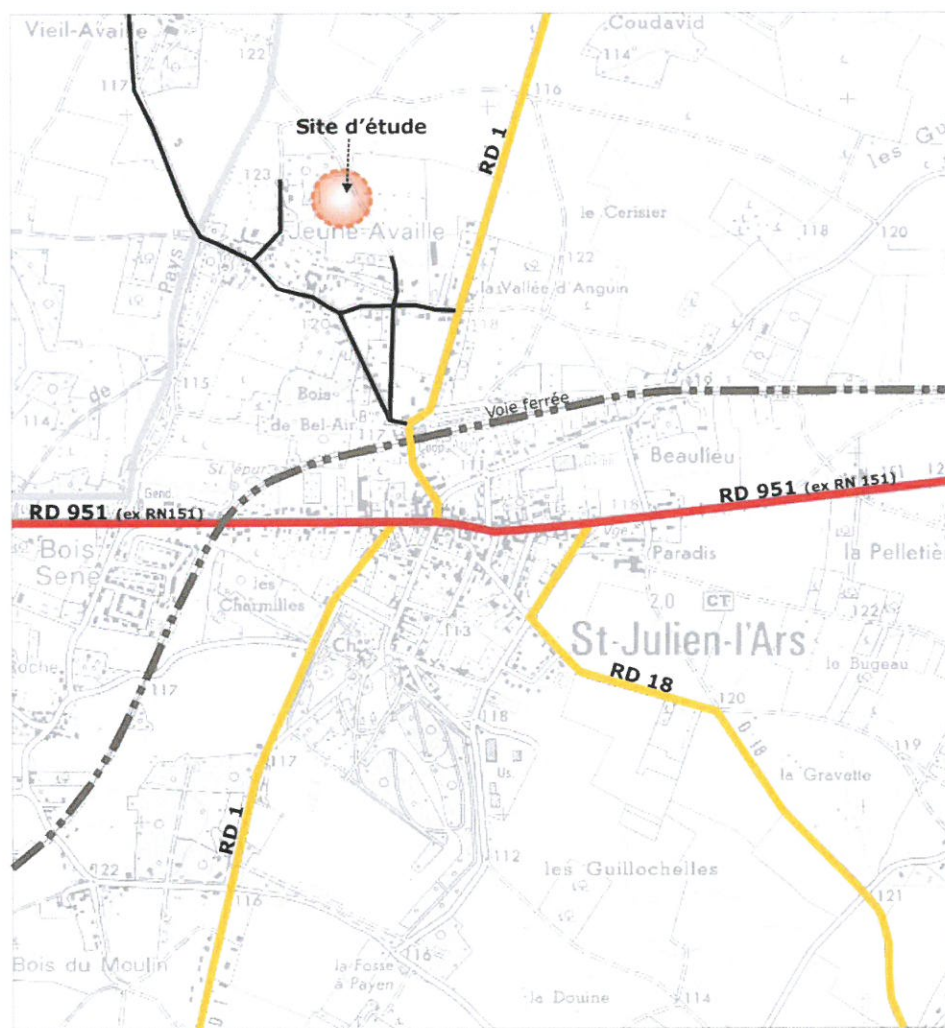
Le projet est soumis par COMMUNE DE SAINT JULIEN L'ARS

Le projet porte sur le déclassement d'une parcelle actuellement classée en NP et Aub au niveau du bourg de Saint Julien l'Ars en UD afin de permettre la réalisation d'un projet de création de centre d'hébergement pour travailleurs handicapés de l'ESAT de Saint Julien l'Ars.

L'extension du zonage urbain concerne la parcelle n° 103 section AH, **d'une superficie de 1,66 ha.**

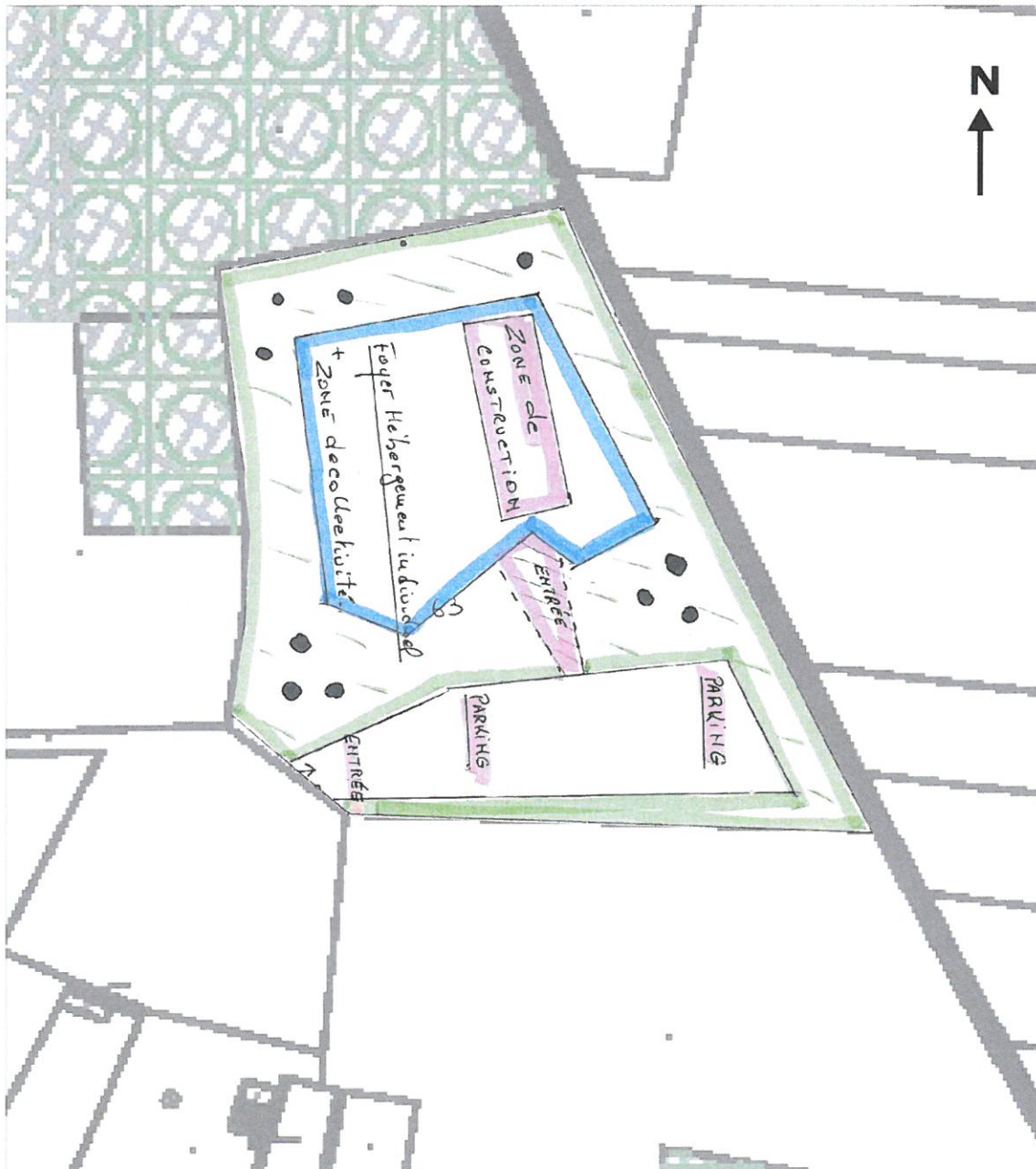
Cette parcelle se localise au Nord du bourg de Saint Julien l'Ars, en limite Nord de l'extension urbaine. Il s'inscrit dans la continuité du village de Jeune Availle aujourd'hui englobé dans l'urbanisation du bourg de Saint Julien l'Ars.

Carte de localisation du projet



2) Descriptif du projet et démonstration de l'intérêt général

Le projet



Le projet porte sur la réalisation d'un centre d'hébergement pour travailleurs handicapés de l'ESAT de Saint Julien l'Ars.

Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une extension globale de la structure qui devrait voir son effectif global augmenter en 2008 avec l'ouverture d'un atelier supplémentaire pour 8 travailleurs.

Actuellement le foyer d'hébergement est situé dans le centre bourg de Saint Julien l'Ars (à l'arrière de la Mairie) et accueille 10 résidents sans aucune possibilité d'agrandissement. L'association considère cet hébergement comme provisoire d'autant plus que les conditions de sécurité notamment pour l'évacuation des résidents qui vivent au 1er étage du bâtiment actuel ne sont pas optimales malgré les travaux entrepris.

Dans ce contexte, l'association désire créer un nouveau foyer « multi services » pour des travailleurs de l'ESAT d'une capacité de 22 personnes dont un tiers aurait la possibilité de conserver l'usufruit de la résidence.

La réalisation de ce projet devra répondre aux besoins suivants :

- la création de 22 résidences individuelles de 33 m²
- l'aménagement d'une cuisine, d'une salle à manger self service, d'une salle d'accueil pour visiteurs, d'une salle de jeux, télé, lecture/bibliothèque, de locaux techniques (lingerie, buanderie, chaufferie, rangement), d'une infirmerie, d'un bureau et d'une salle de réunion.
- l'aménagement d'une zone de dégagement et d'accès
- l'aménagement d'une zone de stationnement pour les véhicules, vélos et scooters.

Ce dossier sera soumis au CROSMS (Comités Régionaux d'Organisation Sociale et Médico Sociale) pour étudier la faisabilité et le bien fondé de cette démarche au printemps 2008. Le montage financier sera étudié et finalisé pendant cette période.

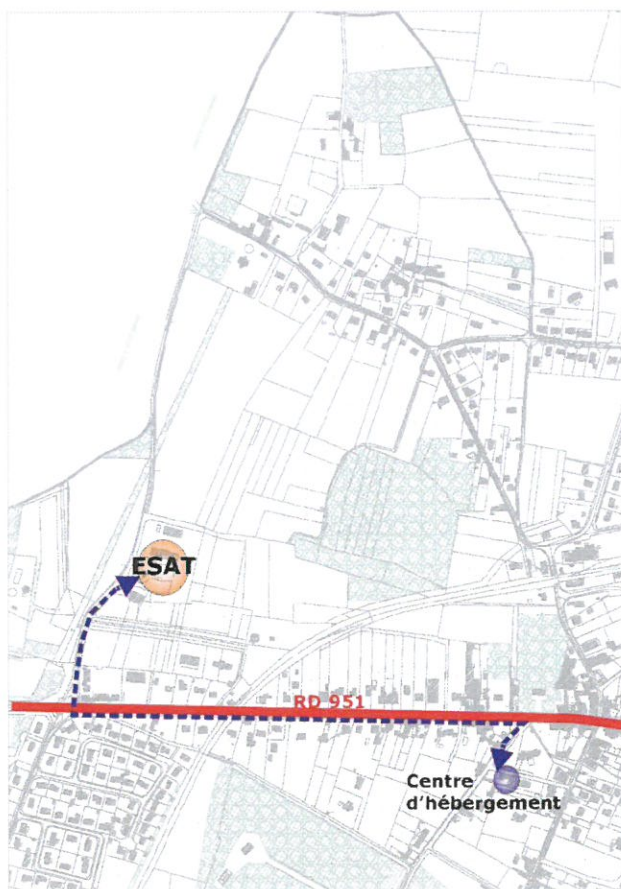
La construction du foyer est prévue pour l'année 2009 et l'ouverture de cette structure en janvier 2010.

L'intérêt général

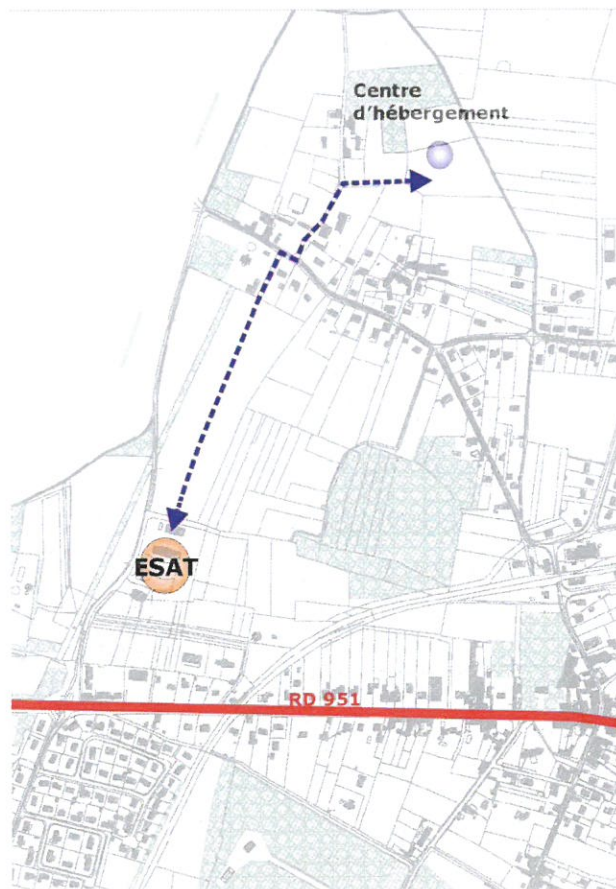
La réalisation de ce projet peut se justifier à de nombreux égards :

- sur le plan économique et de l'emploi, la création de cette nouvelle structure devrait se traduire par l'embauche de 6.13 équivalent temps plein pour son fonctionnement

- sur le plan social, la création de ce projet permettra :
 - * d'assurer l'insertion professionnelle de personnes handicapées
 - * d'assurer le suivi social de ces populations à l'issue de leur période de travail. Cet objectif s'inscrit dans la continuité des actions du Conseil Général de la Vienne.
- sur le plan urbain, la réalisation de ce projet permet de redynamiser un quartier de Saint Julien l'Ars aujourd'hui quelque peu à l'écart du centre en assurant une mixité urbaine (activités/habitat) et sociale.
- sur le plan du fonctionnement urbain. La délocalisation de la structure d'hébergement dans la partie Nord du bourg permettra d'offrir des conditions de déplacements plus sécurisés pour les personnes handicapées qui se rendent sur leur lieu de travail. En effet, L'accessibilité à l'ESAT sera plus directe et surtout plus sécurisée grâce à l'aménagement de cheminements piétons permettant de rejoindre en toute sécurité le futur centre d'hébergement à l'ESAT sans avoir à traverser la RD 951, axe routier au trafic important pouvant générer des risques pour les piétons.



Situation actuelle



Situation projetée

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION SIMPLIFIEE

SITE DU CENTRE D'HEBERGEMENT

DOSSIER APPROUVE

- Elaboration approuvée le 12 juillet 2005

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2008



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

BORDEREAU DES PIECES

(SAINT JULIEN L'ARS – Révision simplifiée – site du centre d'hébergement -
Dossier approuvé)

N°	DESIGNATION DES PIECES
1	PIECES ADMINISTRATIVES
2	NOTE DE PRESENTATION
3	EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ET EMPLACEMENTS RESERVES APPROUVES
4	EXTRAIT DU REGLEMENT APPROUVE

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION SIMPLIFIEE

SITE DU CENTRE D'HEBERGEMENT

PIECES ADMINISTRATIVES

1

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2008



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

**A compléter par l'arrêté d'enquête
publique,
Délibération du conseil municipal et
Compte rendu réunion PPA**

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION SIMPLIFIEE

SITE DU CENTRE D'HEBERGEMENT

NOTE DE PRESENTATION

2

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2008



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

REVISION SIMPLIFIEE

NOTE DE PRESENTATION

Objet

Ce dossier a pour objet le déclassement d'une parcelle actuellement classées en NP et AUb en zone UD afin de permettre la réalisation d'un projet de création de centre d'hébergement pour travailleurs handicapés de l'ESAT de Saint Julien l'Ars.

La commune est aujourd'hui engagée dans une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme. Suite à l'évolution du contexte communal, il est apparu que la commune nécessitait une modification de son zonage pour permettre la réalisation du projet.

Le projet est décrit dans un dossier de présentation, annexé, constitué de deux parties :

- une notice d'explication du projet
- la démonstration de l'intérêt général du projet

Le rapport de présentation du présent dossier de révision simplifiée expose les conditions de prise en compte en matière d'urbanisme de ce projet. A cette fin, il est constitué d'un diagnostic portant sur l'analyse de l'espace appelé à être modifié.

Dans un second temps il présente les dispositions des mesures prises pour permettre la réalisation du projet et objet de la révision du Plan Local d'Urbanisme, en l'occurrence le changement de zonage de certaines parcelles dans le plan de zonage. Cette mesure devant être justifiée, le rapport propose des éléments de justification.

Enfin il analyse l'incidence de cette mesure de transfert de zonage du site concerné, c'est à dire du changement de sa vocation, sur l'environnement et l'activité agricole.

Compte tenu de la localisation de Saint Julien l'Ars à moins de 15 km de l'agglomération de Poitiers et non couverte par Schéma de Cohérence Territorial applicable, le présent dossier est soumis à l'application de l'article L 122-2, ce qui implique que le PLU ne peut être révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle sans l'accord du Préfet donné après avis de la CODENAT et de la Chambre d'Agriculture.

Historique de la planification urbaine à Saint Julien l'Ars

Le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 27 janvier 1995 et modifié à 5 reprises la dernière datant du 25 mai 2004.

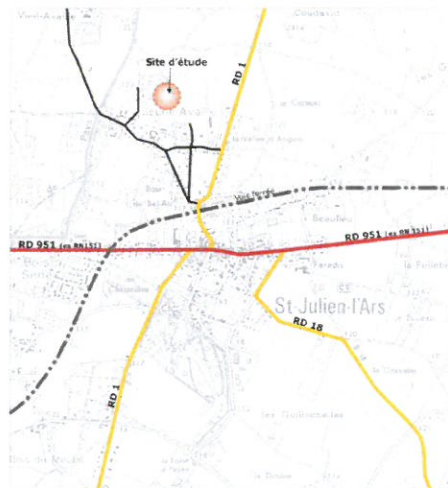
La révision du POS en PLU a ensuite été approuvée par délibération du 12 juillet 2005.

Localisation

Localisation géographique et environnement urbain

Le terrain étudié se localise au Nord du bourg de Saint Julien l'Ars, en limite Nord de l'extension urbaine. Il s'inscrit dans la continuité du village de Jeune Aaille aujourd'hui englobé dans l'urbanisation du bourg de Saint Julien l'Ars.

Le site est actuellement enclavé. Seules des voies en impasse permettent d'accéder au site par l'Ouest et le Sud.

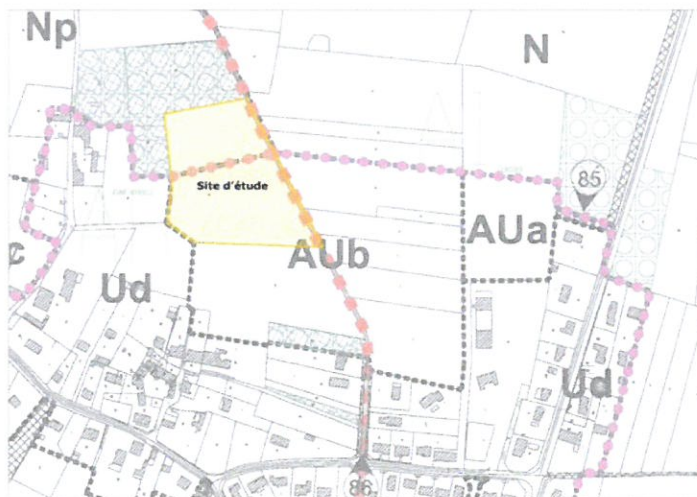


Localisation par rapport au PLU

Au regard du PLU approuvé, le site étudié est actuellement classé en zone NP (Naturel Protégé) et AUB (secteur d'extension urbaine différée).

Il est bordé par une zone UD à l'Ouest, au Sud et à l'Est correspondant au village de Jeune Aaille et ses extensions récentes et par une zone N au Nord correspondant à des espaces naturels à vocation agricole.

A noter également la présence d'Espaces Boisés Classés localisés en limite Nord Ouest et Nord du site et également au Sud du site. Ils correspondent à un bois (Nord et Nord Ouest) et à une haie au Sud.



Analyse de l'état initial de l'environnement

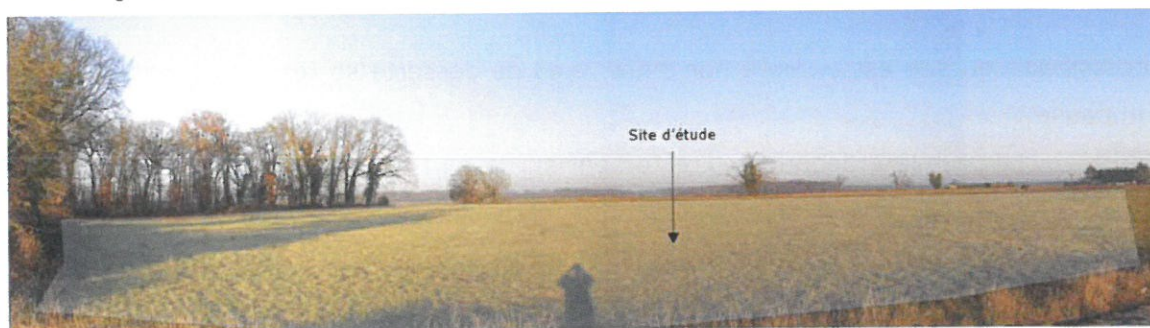


Photo 1 : vue sur le site depuis son entrée ouest



Photo 2 : vue sur le site depuis la voie communale à l'Ouest



Photo 3 : vue sur le site depuis le sud

La desserte du site

L'accessibilité du site est assurée par deux voies de desserte se terminant actuellement en impasse :

- La première débouche directement sur la partie Ouest du site. Il s'agit d'une voie desservant deux habitations actuellement en cours de construction. Cette voie servira également à la desserte du projet. Cette voie se raccorde à la voie communale (impasse des Plantes) desservant le hameau de Jeune Availle. ce chemin est actuellement privé. Le propriétaire s'est engagé à assurer la viabilisation de ce chemin et de le rétrocéder par la suite à la commune.
- La seconde débouche sur la partie Sud du site. Elle dessert un quartier d'habitat et se poursuit ensuite vers le site d'étude par un chemin non viabilisé qui le longe en sa partie Est.

L'occupation des sols et la perception du site

Le terrain étudié est actuellement destiné à l'agriculture. Il s'agit de terrains en friche non cultivés sans vocation particulière, ne disposant pas de bail agricole, ni de fermage. Le terrain s'inscrit sur un secteur plat. La présence d'un bois au Nord et d'une haie épaisse au Sud permettent de cloisonner le site et de lui donner une certaine intimité ; Ces éléments végétaux jouent un rôle important dans la perception du site et dans l'ambiance générale du quartier.

A ce titre, ils sont classés au PLU approuvé de la commune en Espaces Boisés Classés. Une attention particulière devra être portée sur la préservation de ces boisements notamment par rapport à l'implantation à sa proximité immédiate de nouvelles constructions.

Au nord et à l'Est, les vues s'ouvrent sur de larges espaces agricoles partiellement cultivés (parcelles en friches en limite est du site). A court et moyen terme, ces larges perspectives visuelles seront bloquées par la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat dont un est en cours de construction. Une attention particulière devra toutefois être portée sur la limite nord est du site qui restera en contact direct avec les espaces agricole. Pour limiter l'impact des futures constructions, la plantation d'une haie champêtre en limite nord Est devra être préconisée.

A l'Ouest et au Sud du site, l'environnement est marqué par la présence d'un tissu urbain mixte affichant bâti ancien et bâti récent.

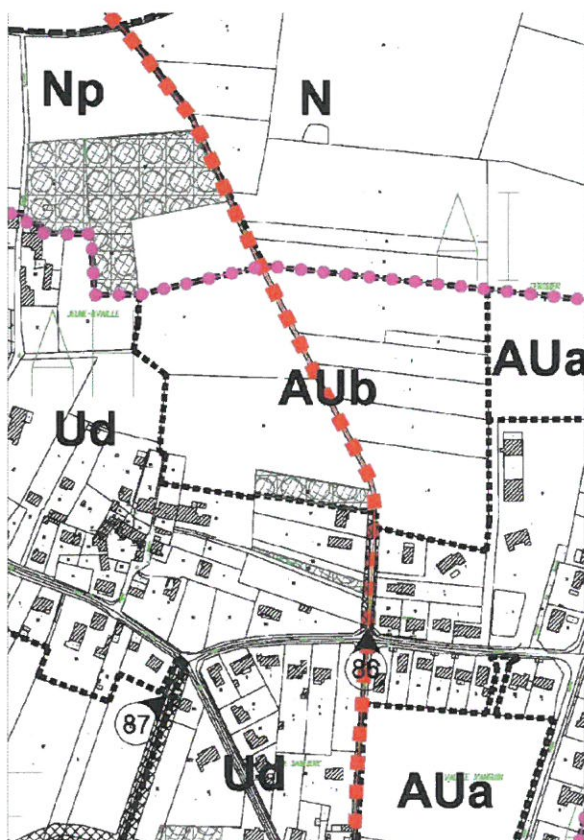
L'analyse combinée du PLU et de l'occupation des sols actuelle démontre la vocation urbaine du secteur d'étude : environnement urbain fortement présent au Sud et à l'Ouest, terrains agricoles classées en zone constructible à moyen terme (AUb) et lotissement en cours de réalisation à l'Est du site (zone AUa au PLU), absence de bail agricole ou de fermage sur les terrains étudiés.

Par conséquent le développement urbain de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification et de restructuration de ce quartier. L'extension de la zone constructible respecte les limites naturelles existantes (boisements au nord) et ainsi n'empiète pas sur des espaces naturels ou agricoles. De plus, des préconisations particulières seront prises pour assurer une bonne intégration du projet et également pour préserver les éléments remarquables du paysage. (Voir chapitre dispositions du PLU)

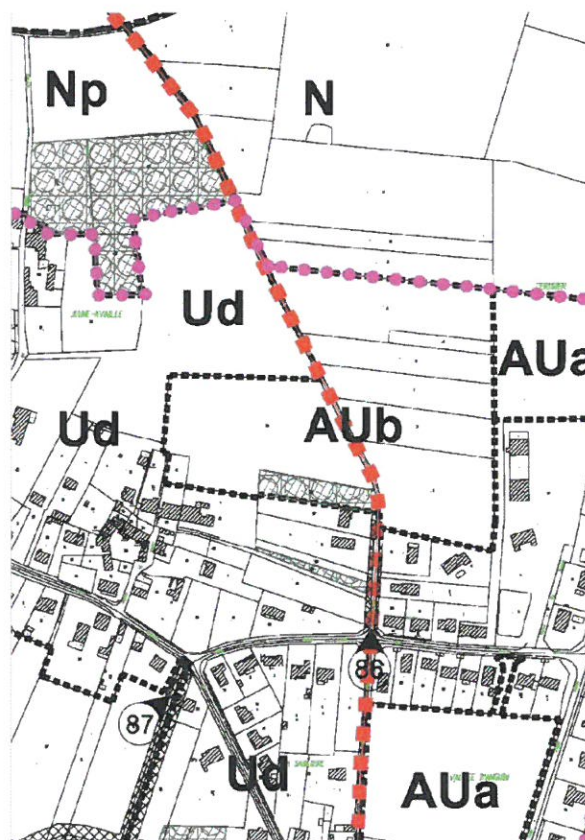
Les dispositions du PLU

La modification du zonage

La parcelle n°103 section AH actuellement classée en zone NP et AUb est transférée en zone UD au PLU de Saint Julien l'Ars pour permettre la réalisation du centre d'hébergement.



Extrait du plan de zonage approuvé



Extrait du plan de zonage modifié

La modification du règlement

La modification du règlement répond à trois objectifs :

- le premier réside dans la volonté d'assurer la pérennité de l'Espace Boisé Classé au nord et à l'Ouest du site et d'éviter ainsi une implantation du bâti trop proche de ces boisements. Par conséquent, un recul d'implantation d'au moins 10 m par rapport aux boisements existants devra être observé.
- le second repose sur le désir d'assurer une intégration optimale du bâtiment dans son environnement paysager. Compte tenu de l'ouverture visuelle

existante au Nord-est du site, il sera précisé dans le règlement qu'une haie champêtre devra être plantée en limite Nord-est du site devant accueillir le projet de l'ESAT.

- le troisième affiche la volonté d'intégrer au mieux les futures constructions et notamment les zones de stationnement. A ce titre, il sera précisé dans le règlement la nécessité d'aménager paysagèrement ces zones de stationnement

Au niveau du règlement, cela se traduira par :

- la modification de l'article UD7 « implantations des constructions par rapport aux limites séparatives » : l'alinéa suivant est rajouté :

« Sur le site devant accueillir le centre d'hébergement de l'ESAT, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives ».

- la modification de l'article UD13 « Espaces libres, aires de jeux, ... » : les alinéas suivant sont rajoutés :

« En limite Nord Est du site devant accueillir le projet de centre d'hébergement de l'ESAT, une haie champêtre composée d'essences locales devra être plantée. »

« Sur le site devant accueillir le projet de centre d'hébergement de l'ESAT, les zones de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges d'essences locales à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement »

Analyse de l'incidence sur l'environnement

- impacts sur l'activité agricole :

La vocation actuelle du terrain (friche) et sa localisation sur des parcelles encerclées par l'urbanisation et dont le devenir est clairement affiché au PLU comme devant être urbanisable (AUb) ne confère pas à ce terrain d'intérêt particulier pour le développement de l'agriculture. Conscient du devenir de cet espace, aucun bail agricole ou fermage n'a été engagé par le propriétaire actuel sur ces terrains.

D'autre part, dans le cadre du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Vienne lors de la révision précédente du PLU, le site avait été reconnu comme adapté à l'urbanisation sans conflit d'usage avec l'activité agricole.

Par conséquent, l'impact sur l'activité agricole sera nul.

- impacts sur l'environnement :

Outre le maintien des Espaces Boisés Classés au nord et à l'ouest du site, des dispositions ont été prises au niveau du règlement de la zone UD afin de garantir la pérennité de ces boisements en imposant un recul de 10 m par rapport aux limites séparatives, donc par rapport aux boisements existants.

D'autre part, le règlement impose la réalisation d'une haie champêtre en bordure nord est du site, renforcer ainsi le caractère boisé des lieux.

Par conséquent, la préservation des espaces boisés au Sud et au Nord du site et l'implantation d'une nouvelle haie champêtre en bordure nord est du site permettront de maintenir et de renforcer la trame boisée existante et ainsi de conforter les corridors biologiques.

Etat comparatif de superficie des zones

Au PLU approuvé le 12 juillet 2005, la superficie de :

La zone UD est de 137,35 hectares

La zone AUb est de 19,39 hectares

La zone NP est de 650,11 hectares

Après la révision simplifiée, la superficie de :

La zone UD est de 139,07 hectares

La zone AUb est de 18,29 hectares

La zone NP est de 649,49 hectares

La zone UB est de 22,46 hectares

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION SIMPLIFIEE
SITE DU CENTRE D'HEBERGEMENT

**EXTRAIT DU ZONAGE
ET EMPLACEMENTS RESERVES
APPROUVES**

3

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2008



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

Commune de Saint Julien l'Ars – Révision simplifiée – Extrait du plan de zonage approuvé –
dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2008



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT JULIEN L'ARS

REVISION SIMPLIFIEE

SITE DU CENTRE D'HEBERGEMENT

**EXTRAIT DU REGLEMENT
APPROUVE**

4

Dossier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2008



ECP Urbanisme

Etudes, conseils, projets d'urbanisme

Christine Guérif, urbaniste

LES ZONES UD

Article Ud1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- a) Toute construction et installation qui, par sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec le caractère du voisinage ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- b) Les nouveaux sièges, bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.
- c) Les installations classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21 Septembre 1977, qui ne sont pas justifiées en milieu urbain ou qui seraient susceptibles d'entraîner des incommodités pour le voisinage.
- d) Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- e) L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les constructions pour stockage de caravanes, les hébergements légers de loisir.
- f) Les carrières, affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone

Dans le secteur concerné par le risque inondation, indiqué au plan de zonage par un graphisme spécifique, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté les ouvrages destinés à réduire les conséquences de ce risque inondation.

Article Ud2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation particulière :

- 1) Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

2) Les Installations classées nouvelles soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

3) L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, qui ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances.

Article Ud3 - ACCES ET VOIRIE :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Ainsi lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les voies d'une longueur supérieure à 75 m (soixante quinze mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de six mètres (6,00m) pour les terrains résultant de division.

L'article 5 des Dispositions Générales rappelle les obligations à respecter en bordure des voies classées « à grande circulation ».

Article Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire de la commune, et aux règlements en vigueur.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement : Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

En l'absence de réseau, l'assainissement peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet..

3. Assainissement : Eaux pluviales

Les constructions ou installations seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales, sur l'unité foncière sauf impossibilité technique reconnue.

4. Réseaux souples

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être également réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées, et notamment à l'arrêté du Ministre de l'Environnement

du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicable au système d'assainissement non collectif, à l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998, mentionnés en annexe, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

Dans le secteur Ud*, pour être constructibles, les terrains auront une superficie minimum de 3000 m2 pour éviter la disparition du boisement

Article Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées de manière à être intégrées au mieux à leur environnement bâti ou naturel.

Article Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que :

- le mur longeant cette limite séparative n'excède pas quatre mètres cinquante (4,50m) de hauteur maximum s'il s'agit d'un mur pignon et trois mètres (3,00m) de hauteur maximum à l'égout du toit, à moins que la construction mitoyenne soit de hauteur différente, et à condition de ne pas excéder sa dimension.

b) soit les constructions sont édifiées suivant une marge de recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m)

Pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées, de projets d'ensemble. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Sur le site devant accueillir le centre d'hébergement de l'ESAT, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives

Article Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

Article Ud9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol, à l'exclusion des saillies telles que les balcons ou les débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder à 40 % de la superficie de la parcelle..

Dans le cas d'opérations groupées ou de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article Ud10 - 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 la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur des constructions ne pourra excéder six mètres (6,00 m) à l'égout du toit sauf problème technique.

En cas de combles aménagés, il ne sera possible de construire qu'un seul niveau habitable au-dessus de l'égout de ce toit.

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Article Ud11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles, les bâtiments annexes, les extensions et les murs doivent respecter et s'intégrer dans l'environnement, par leur situation, leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toitures, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol.

- les enduits

Le ton des enduits s'accordera avec la couleur dominante de la pierre de pays.

Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- les volets, menuiseries, zinguerie...

A moins que l'environnement ne le justifie, les couleurs trop vives ou criardes sont prosrites.

- les clôtures

Les clôtures en façade sur le domaine public ou les voies privées de plus de 4,00 m se conformeront aux dispositions suivantes. Elles seront constituées de :

- murets de pierre ou enduits de la même façon que la construction

Dans ce cas, la partie pleine en maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres

- grillage doublé d'une haie vive comprenant des essences locales (les haies mélangées, implantée de préférence vers l'extérieur de la parcelle, sont recommandées).

Pour les clôtures sur rue et latérales, les poteaux en béton sont prosrits de même que les murs de plus de 2 m de hauteur. Les palissades en bois sont interdites en façade rue.

Les coffrets EDF devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés.

- L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

- Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont interdites.

Article Ud12 - STATIONNEMENT :

Confer articles R.111-4 du Code de l'Urbanisme. (Rappelé ci-avant dans le Chapitre Dispositions générales).

L'annexe de règlement indique les normes à respecter.

**Article Ud13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES:**

- Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement des véhicules, devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige. Sur le site devant accueillir le projet de centre d'hébergement de l'ESAT, les zones de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige d'essences locales à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

En limite Nord Est du site devant accueillir le projet de centre d'hébergement de l'ESAT, une haie champêtre composée d'essences locales devra être plantée.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. (Voir Chapitre Dispositions générales – Article 2)

**Article Ud14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé

