

COMMUNE DE FALLERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

Eve Lagleyze
ENVIRONNEMENT & URBANISME

1, allée haute du Jardin des Plantes - 79000 Niort
06 86 44 30 45 / 05 49 09 09 61
eve.lagleyze@gmail.com

Cyril Gauthier

SARL

ARCHITECTE DPLG - URBANISTE

5, place Laréveillère - Lepeaux
BP 96 - 85111 CHANTONNAY CEDEX
Tél : 02 51 48 59 87 - Fax : 02 51 48 59 26
e-mail : cyril.gauthier@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	4
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE Ua	8
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE Ua</u>	8
ZONE Ub	14
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE Ub</u>	14
ZONE Ue	20
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE Ue</u>	20
ZONE Us	25
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE Us</u>	25
ZONE UI	29
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE UI</u>	29
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UI</u>	30
TITRE III –	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
ZONE 1AUe	35
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUe</u>	35
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe</u>	36
ZONE 1AUh	40
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUh</u>	40
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUh</u>	41
ZONE 2AU	45
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU</u>	45
<u>RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU</u>	46
TITRE IV	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
ZONE A	49
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE A</u>	49
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A</u>	50
TITRE V	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	55
ZONE N	56
<u>CARACTÈRE DE LA ZONE N</u>	56
<u>RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N</u>	57
ANNEXES	62
.....	

PRÉAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

2. CONTENU DU RÈGLEMENT

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

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

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

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

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- d'annexes constituées de la liste des principaux éléments de paysage identifiés au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

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

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

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

**TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES****1. ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

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

4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

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

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

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

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

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

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

2. Les boisements et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

3. En application du Code de l'Urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.

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

7. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME (voir sur le document graphique de zonage)

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

8. AUTRES ESPACES BOISÉS

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

9. ZONES HUMIDES

- Les zones humides identifiées ont été reportées sur les documents graphiques du PLU. Y sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou ceux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée, ainsi que toute nouvelle construction et tout aménagement ou occupation du sol de nature à compromettre ou altérer la zone humide, à l'exception de ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

10. LES ZONES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par ce phénomène. Cet aléa est soit moyen ou faible suivant les secteurs. Les risques les plus importants se situent sur et aux pourtours des vallées.

Pour les zones d'aléa moyen, il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des constructions.

11. EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que sur le bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

12. SITES ARCHEOLOGIQUES

Suivant l'article R111.3.2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à l'archéologie préventive (pris pour l'application de la loi n°2001-44) :

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».

Et, suivant l'article R111-4 du code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) peut édicter des prescriptions d'archéologie préventive en application des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.

TITRE II**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont :

- la zone Ua pour le centre urbain ancien
- la zone Ub destinée essentiellement à l'habitat mais aussi à des usages autres ne présentant pas de gêne spécifique avec un secteur Ubc pour le renouvellement urbain ou la création de zones mixtes (habitat / activités / équipements collectifs)
- la zone Ue pour les entreprises nécessitant plus de place et pouvant générer des gênes avec un secteur Ueu pour le traitement des eaux usées.
- la zone Ui pour les équipements de tourisme et de loisir
- la zone Us pour le stockage de déchets inertes

ZONE Ua**CARACTÈRE DE LA ZONE Ua**

La **zone Ua** caractérise le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte. Elle est située principalement dans le cœur historique du Bourg de Falleron. C'est une zone essentiellement composée de logements et qui renferme également les principales places publiques de la commune.

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

L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux
- à assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat

Toutes démolitions comprises dans la zone Ua sont soumises au permis de démolir

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

ARTICLE Ua 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

ARTICLE Ua 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'intérêt général et qu'elles ne présentent pas de risque de nuisances par rapport à la zone urbaine.
- Les travaux d'entretien des bâtiments agricoles existants avant l'application du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscine, de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

ARTICLE Ua 3

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

1. ACCÈS

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

2. VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées si elles desservent moins de 4 habitations.

ARTICLE Ua 4

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

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

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

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

3. EAUX PLUVIALES

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

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

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains

ARTICLE Ua 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Cependant, en l'absence de réseau collectif le terrain devra être d'une taille suffisante pour assumer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ua 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, ou à l'alignement de constructions existantes sur la propriété ou sur les parcelles voisines.

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

Nota :

Les voies privées, ou les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ua 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2 mètres.

- Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à cette règle de recul, de même que les abris de jardin implantés à l'arrière de la construction principale.

- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité : par exemple à la jonction de deux voies, l'abri devra être masqué par des végétaux.

- La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne devra pas dépasser 3,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5m au faîtage.

Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de constructions mitoyennes à une construction en bon état.

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

Nota :

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

ARTICLE Ua 8

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

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

ARTICLE Ua 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres.
- La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 mètres.

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

ARTICLE Ua 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration paysagère

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

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

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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

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

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.3. Extensions de bâtiments

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

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites sur les faces extérieures à la propriété.

2.1.2 Clôtures sur rue

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
 - d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté ou non d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.
 - ou d'un barreaudage de 1,50m maximum
 - ou d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - d'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble.

2.1.3 Clôtures en limites séparatives

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 2m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
 - ou d'un mur d'une hauteur maximale de 1.20 m, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.

ARTICLE Ua 12

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

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

Pour les constructions artisanales et commerciales, la surface affectée au stationnement des véhicules doit être adaptée à l'activité envisagée.

ARTICLE Ua 13

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus.

ARTICLE Ua 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ZONE Ub**CARACTÈRE DE LA ZONE Ub**

La zone Ub caractérise le tissu urbain périphérique du bourg de Falleron. Ce tissu correspond à une urbanisation ancienne plus diffuse ou à une urbanisation plus récente (souvent de type pavillonnaire).

Ce tissu urbain est irrigué par un réseau de voies plus larges et ponctué d'espaces verts.

Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies.

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- à préserver et valoriser des espaces urbains, inclus dans des espaces remarquables et à limiter leur impact sur l'environnement
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

Un secteur Ubc correspond à :

- deux zones en hyper centre. Ces zones sont déjà urbanisées avec des entreprises, des commerces et de l'habitat. Ce zonage vise au renouvellement des sites avec une préservation des activités économiques existantes et le développement d'un habitat dense et constitué en partie de logements aidés par l'Etat.
- Une zone au sud/est du centre bourg dédiée à l'habitat et l'implantation d'un équipement public. Une partie des logements prévus seront des logements aidés par l'Etat.

L'ensemble des zones Ubc font l'objet d'une orientation d'aménagement

Nota : Toutes démolitions comprises dans la zone Ub sont soumises au **permis de démolir**.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

ARTICLE Ub 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

ARTICLE Ub 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'intérêt général et qu'elles ne présentent pas de risque excessif.
- la transformation de bâtiments existants avant l'application du présent règlement pour les affecter à un usage commercial et/ou artisanal et d'entrepôt, sous réserves que cet usage ne crée pas de nuisances.
- Les travaux d'entretien des bâtiments agricoles existants avant l'application du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscine, de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

Dans le secteur Ubc uniquement, sont admis :

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où leur présence est utile à l'intérêt général et qu'elles ne présentent pas de risque excessif.
- la transformation et la création de bâtiments affectés à un usage commercial et/ou artisanal et d'entrepôt, sous réserves que cet usage ne crée pas de nuisances.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscine, de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.
- Les bâtiments et les équipements collectifs sous réserve qu'ils respectent le caractère de la zone.

ARTICLE Ub 3

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

1. ACCÈS

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

2. VOIRIE

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

Les voies nouvelles en impasse sont autorisées si elles desservent moins de 4 habitations.

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

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

2 EAUX USÉES

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

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

3. EAUX PLUVIALES

3.1 Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

3.2 En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Cependant, en l'absence de réseau collectif le terrain devra être d'une taille suffisante pour assumer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées soit

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- à l'alignement de constructions existantes sur la propriété ou sur les parcelles voisines.

D'autres implantations peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (proximité de carrefour, etc...)

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

Nota : les voies privées ou les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2 mètres.
- Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à cette règle de recul, de même que les abris de jardin implantés à l'arrière de la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité : par exemple à la jonction de deux voies, l'abri devra être masqué par des végétaux.
La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

Nota :

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

- La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne devra pas dépasser 3,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5m au faîtage.

Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de constructions mitoyennes à une construction en bon état.

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

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

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

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

ARTICLE Ub 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.
- La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 mètres.

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

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

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

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

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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

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

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

1.2 Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.3. Extensions de bâtiments

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

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures****2.1.1. Généralités**

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduits sur les faces extérieures à la propriété.

2.1.2 Clôtures sur rue

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
 - d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté ou non d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.
 - ou d'un barreaudage de 1,50m maximum
 - ou d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,

D'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble.

2.1.3 Clôtures en limites séparatives

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,
Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmés ou d'espèces similaires sont à proscrire.
 - d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80.

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

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

Pour les constructions artisanales et commerciales, la surface affectée au stationnement des véhicules doit être adaptée à l'activité envisagée.

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus.

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

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

ARTICLE Ub 15**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

ARTICLE Ub 16**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ZONE Ue**CARACTÈRE DE LA ZONE Ue**

La zone Ue caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales. Elle correspond aux zones d'activités, localisées sur le Bourg de Falleron.

Le secteur Ueu correspond au site de traitement des eaux usées

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions.
- à réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent
- à favoriser une intégration paysagère des constructions.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les bâtiments agricoles
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols (sauf ceux mentionnés à l'article 2), dépôts de véhicules...
- Les carrières

ARTICLE Ue 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées sous réserve qu'elles aient un lien avec l'activité industrielle, artisanale ou de service.
- les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface de plancher soit inférieure à 100 m².
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation d'équipements techniques nécessaires à l'activité industrielle, artisanale ou de service.

Dans le secteur Ueu uniquement, sont admis :

- Les bâtiments, installations et équipements destinés au traitement des eaux usées.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation d'équipements techniques nécessaires à l'activité de service.

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

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

2- VOIRIE

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

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

ARTICLE Ue 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****1. EAU POTABLE**

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

2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction puisse être raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

- 2.3 L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, défini en accord avec les services techniques compétents.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1 Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un évènement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
- 3.2 En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange.

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains

ARTICLE Ue 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Cependant, en l'absence de réseau collectif le terrain devra être d'une taille suffisante pour assumer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ue 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent être implantées en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ue 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 4 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

D'autres règles d'implantation peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

3. **EXCEPTION**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ue 8

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

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

ARTICLE Ue 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ue 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

1. **PRINCIPE**

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres.
Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

2. **EXCEPTIONS**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE Ue 11

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

2. **AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

2.1. **Clôtures**

Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres, et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.

2.2. **Stockage**

- 2.2.1 Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment.
- 2.2.2 Aucun stockage ni dépôt non masqué n'est autorisé côté rue.

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. **Pour les constructions artisanales et commerciales**, la surface affectée au stationnement des véhicules doit être en rapport avec l'activité envisagée.
2. **Pour les** logements de fonction, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - peuvent être traités en espaces paysagés.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement doivent être prévus.

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

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

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

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ZONE Us**CARACTÈRE DE LA ZONE Us**

La zone Us caractérise un site dévoué au stockage.

.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre l'activité de stockage.
- à réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent
- à favoriser une intégration paysagère des constructions.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Us 2 et particulièrement :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments agricoles
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...
- Les carrières

ARTICLE Us 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Le stockage de déchets inertes
- Les constructions d'intérêt public ou privé nécessaires à la gestion des dépôts autorisés,
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la gestion des dépôts autorisés.

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

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

b. VOIRIE

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

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

ARTICLE Us 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****1 EAU POTABLE**

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

2 EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction puisse être raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3. EAUX PLUVIALES

3.1 Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

3.2 En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

ARTICLE Us 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Cependant, en l'absence de réseau collectif le terrain devra être d'une taille suffisante pour assumer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Us 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions doivent être implantées soit

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- à l'alignement de constructions existantes sur la propriété ou sur les parcelles voisines.

D'autres implantations peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (proximité de carrefour, etc...)

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

Nota : les voies privées ou les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des voies et emprises publiques.

ARTICLE Us 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2 mètres.

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

Nota :

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

ARTICLE Us 8

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

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

ARTICLE Us 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Us 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

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

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

Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres, et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.

Stockage

Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment.
Aucun stockage ni dépôt non masqué n'est autorisé côté rue.

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

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

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules – peuvent être traités en espaces paysagés.

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

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

ARTICLE Us 15**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

ARTICLE Us 16**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ZONE UI**CARACTÈRE DE LA ZONE UI**

La zone UI caractérise une zone réservée aux activités de loisirs...

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site,

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 et particulièrement :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments agricoles
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules...
- Les carrières

ARTICLE UI 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et à l'hébergement des personnes (restauration, buvette, sanitaires ...) sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.
- Toute construction à usage de gardiennage sous réserve qu'elle soit nécessaire et intégrée au bâtiment de sport de loisir ou de tourisme.

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UI 4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL****1- EAU POTABLE**

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

2- EAUX USÉES

Toute construction pourra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction puisse être raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1 Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
- 3.2 En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

ARTICLE UI 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Cependant, en l'absence de réseau collectif le terrain devra être d'une taille suffisante pour assumer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 4 mètres.
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.
La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées
Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UI 8

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

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

ARTICLE UI 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UI 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

1 PRINCIPE

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

2. EXCEPTIONS

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

1.3. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

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

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

Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres, et devront être composées d'une grille ou d'un grillage.

2.2 Stockage

2.2.1 Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment.

2.2.2 Aucun stockage ni dépôt non masqué n'est autorisé côté rue.

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

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

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.

2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - pourront être traités en espaces paysagés.

3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus.

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

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

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

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone 1AUe, Urbanisable entreprise
- la zone 1AUh, Urbanisable Habitat à court terme
- la zone 2AU, Urbanisable à long terme après modification du document d'urbanisme

ZONE 1AUe**CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUe**

La zone 1AUe caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation principalement destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités du bourg de Falleron.

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

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

ARTICLE 1AUe 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les bâtiments agricoles
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols sauf ceux mentionnés à l'article 2), dépôts de véhicules...
- Les carrières

ARTICLE 1AUe 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées sous réserve qu'elles aient un lien avec l'activité industrielle, artisanale ou de service.
- les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface de plancher soit inférieure à 100 m².
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation d'équipements techniques nécessaires à l'activité industrielle, artisanale ou de service.

ARTICLE 1AUe 3

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

1 ACCÈS

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

2 VOIRIE

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

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

ARTICLE 1AUe 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1 EAU POTABLE

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

2 EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction puisse être raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement, défini en accord avec les services techniques compétents.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1 Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un évènement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
- 3.2 En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange.

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains

ARTICLE 1AUe 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Cependant, en l'absence de réseau collectif le terrain devra être d'une taille suffisante pour assumer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 4 mètres.
Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.
Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

D'autres règles d'implantation peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

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

ARTICLE 1AUe 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

ARTICLE 1AUe 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

1. PRINCIPE

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

2. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

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

1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

1.3. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

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

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

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

Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres, et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.

2.3. Stockage

2.2.3 Les aires destinées au stockage seront de préférence intégrées au bâtiment.

2.2.4 Aucun stockage ni dépôt non masqué n'est autorisé côté rue.

ARTICLE 1AUe 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

2. **Pour les constructions artisanales et commerciales**, la surface affectée au stationnement des véhicules doit être en rapport avec l'activité envisagée.

3. **Pour les logements de fonction**, il est exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUe 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - peuvent être traités en espaces paysagés.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement doivent être prévus.

ARTICLE 1AUe 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

ARTICLE 1AUe 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

ARTICLE 1AUe 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ZONE 1AUh**CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUh**

La zone 1AUh caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement de cette zone sont précisés dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

ARTICLE 1AUh 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction à usage d'habitation, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Toute construction à usage de commerce, de service, d'artisanat,
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel.
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes
- Le caravaning et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUh 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toute construction à usage d'habitation et leurs annexes, intégrée dans une opération d'ensemble, et qui respecte le projet d'organisation esquissé au dossier Orientations d'Aménagements.

ARTICLE 1AUh 3

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

1. ACCÈS

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

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les voies en impasse sont déconseillées, sauf nécessité technique. Quand elles ne peuvent être évitées, elles doivent posséder un système de retournement pour les véhicules.

ARTICLE 1AUh 4

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

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. Ce dispositif sera conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et que la construction puisse être raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.
Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains

ARTICLE 1AUh 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AUh 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- ou au moins à 1 mètre de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- ou à l'alignement de constructions déjà existantes sur des propriétés voisines,

D'autres implantations peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (proximité de carrefour, etc...)

D'autres règles d'implantation peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Nota : les voies privées ou les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUh 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2 mètres.
- Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à cette règle de recul, de même que les abris de jardin implantés à l'arrière de la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité : par exemple à la jonction de deux voies, l'abri devra être masqué par des végétaux.

Nota :

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUh 6.

La transformation du bâti existant n'est pas soumise aux règles précitées.

- La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne devra pas dépasser 3,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5m au faîtage.
Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de constructions mitoyennes à une construction en bon état.

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

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

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

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

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

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

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas dépasser 4 mètres.

2. EXCEPTION

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

ARTICLE 1AUh 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1-1 Généralités***Intégration paysagère*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

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

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

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

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

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

1.2. Extensions de bâtiments

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

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

2.1.1. Généralités

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

2.1.2 Clôtures sur rue

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

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté ou non d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.
- ou d'un barreaudage de 1,50m maximum
- ou d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,

D'autres caractéristiques peuvent être admises dans le cadre d'opération d'ensemble.

2.1.3 Clôtures en limites séparatives

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,
Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80.

ARTICLE 1AUh 12

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUh 13

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - peuvent être traités en espaces paysagés.
3. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus.

ARTICLE 1AUh 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AUh 15

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

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

ARTICLE 1AUh 16

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ZONE 2AU**CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces zones ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'avec une modification du document d'urbanisme.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2 secteur 2AU.

ARTICLE 2AU 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les installations et travaux divers, nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

ARTICLE 2AU 3 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

ARTICLE 2AU 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. PRINCIPES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- ou au moins à 1 mètre de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- ou à l'alignement de constructions déjà existantes sur des propriétés voisines,

D'autres implantations peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (proximité de carrefour, etc...)

D'autres règles d'implantation peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Nota : les voies privées ou les emprises privées d'usage public doivent être assimilées à des voies et emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 2 mètres.
- Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à cette règle de recul, de même que les abris de jardin implantés à l'arrière de la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité : par exemple à la jonction de deux voies, l'abri devra être masqué par des végétaux.

Nota :

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article 1AUh 6.

ARTICLE 2AU 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la zone A, comprenant un secteur Ai.

- ♦ la *Zone A* est réservée de façon spécifique aux activités agricoles
- ♦ la *Zone Ai* est réservée de façon spécifique aux activités agricoles mais n'est pas constructible
- ♦ la *Zone Ah* concerne la zone agricole habitée où les extensions mesurées, les transformations, les changements d'affectation sont autorisées (nouveaux logements possibles)

ZONE A**CARACTÈRE DE LA ZONE A**

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

Le secteur Ai correspond aux espaces agricoles non construits.

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

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,

Le secteur Ah correspond au bâti isolé, village etc... où les constructions pourront évoluer et les changements d'affectation pourront être autorisés

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous.

Dans le secteur Ai uniquement :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 du secteur Ai, ci-dessous

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes (abris de jardin, garage, piscine...) à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
- qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole
- que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial)

La transformation, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels, pour un usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou d'activités touristiques (gîte rural, chambre d'hôte, ferme auberge, ferme pédagogique et formules dérivées) s'inscrivant dans le prolongement de l'exploitation agricole.

Les terrains de camping soumis à déclaration pouvant accueillir soit jusqu'à 20 campeurs, soit jusqu'à 6 tentes ou caravane ou les aires naturelles à condition qu'ils soient liés et dans le prolongement de l'exploitation agricole.

Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.

Le changement de destination des constructions existantes et d'intérêt architectural et patrimonial pour les transformer en maisons d'habitations si cette possibilité est signalée au plan de zonage et si la réalisation ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole.

Les éoliennes et leur poste de livraison.

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans.

La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production est autorisée dans les bâtiments existants et le cas échéant par une nouvelle construction, si liée et nécessaire à une exploitation agricole existante.

Toute installation pour les énergies renouvelables à savoir le photovoltaïque qui consomme la surface agricole est interdite. Seuls les projets liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou d'utilité publique sont autorisés.

Dans le secteur Ai uniquement :

Sont admis :

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial)

Les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.

Dans le secteur Ah uniquement, sont admis :

Les équipements publics nécessaires dans la zone,

Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50 % de l'emprise au sol.

L'entretien, la restauration, des constructions existantes,

Les abris de jardin sous réserve que la surface ne dépasse pas 20 m².

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

La transformation des constructions existantes en maison d'habitation, à condition que ces constructions :

- puissent être desservies par les réseaux en place
- n'occasionnent aucune gêne à l'activité agricole en respectant la distance définie par le règlement sanitaire départemental et la réglementation nationale sur les installations classées pour la protection de l'environnement en vigueur entre le projet et toute exploitation agricole en activité,
- n'apportent aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole (épandage, circulation d'engins agricoles...).

Les garages et installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.

ARTICLE A 3

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

1. ACCÈS

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

2. VOIRIE

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

ARTICLE A 4

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

CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forages est admise.

2. EAUX USÉES

Toute construction à usage d'habitation ou de sanitaire à usage professionnel doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

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

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Cependant, en l'absence de réseau collectif le terrain devra être d'une taille suffisante pour assumer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1. PRINCIPE**

- 1-1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à l'alignement de constructions déjà existantes.
- 1-2 Les autres constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou à l'alignement des constructions déjà existantes.

D'autres implantations peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (proximité de carrefour, etc...)

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics

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

Les habitations peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Leurs annexes ne sont pas concernées par cet article.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne devra pas dépasser 3,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5m au faîtage.

Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de constructions mitoyennes à une construction en bon état.

Pour toutes les autres constructions, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics

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

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

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

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

ARTICLE A 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

1. PRINCIPE

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole ou autre ne peut être supérieure à 15 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

2. EXCEPTIONS

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,

ARTICLE A 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités***Intégration paysagère*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

Les constructions annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant

Intégration architecturale

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

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

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

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

1.2 Bâtiments anciens en pierre

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

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec des matériaux s'intégrant dans l'environnement.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, dans la mesure du possible, afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre.

1.3 Extensions de bâtiments

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

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures****2.1.1. Généralités**

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

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

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

- Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites sur les faces extérieures à la propriété.

2.1.2 Clôtures sur rue

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :
 - d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté ou non d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.
 - ou d'un barreaudage de 1,50m maximum
 - ou d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,

2.1.3 Clôtures en limites séparatives

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,
Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
 - d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80.

ARTICLE A 12

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

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A 15

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

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

ARTICLE A 16

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs NI, Nh1, Nh2.

- ♦ la *Zone N* : Naturel
- ♦ le *Secteur M* destiné à accueillir des équipements de loisirs extérieurs
- ♦ le *Secteur Nh1* : Zone naturelle habitée où les extensions mesurées, les transformations, les changements d'affectation sont autorisées (nouveaux logements possibles)
- le *Secteur Nh2* : Zone naturelle habitée où les extensions mesurées, les transformations, les changements d'affectation et les constructions neuves sont autorisées.

ZONE N**CARACTÈRE DE LA ZONE N**

La zone N est une zone naturelle 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'espaces naturels.

Elle concerne également la vallée du Falleron repérée comme inondable dans l'atlas des zones inondable, mais n'étant pas couverte par un PPRI.

Le secteur NI correspond à une zone pour le développement des activités de sport, tourisme, et loisirs par des aménagements plus légers que dans les zones urbaines.

Le secteur Nh1 correspond au bâti isolé, village etc... où les constructions pourront évoluer et les changements d'affectation pourront être autorisés

Le secteur Nh2 correspond aux villages plus importants etc... où les constructions pourront évoluer et les changements d'affectation pourront être autorisés et où la construction de nouvelles habitations est également possible

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel paysager, à limiter la constructibilité de ces zones, spécifiquement dans le secteur NI.
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Nh.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.

Et particulièrement :

- les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux
- le stockage des produits polluants miscible ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau
- l'évacuation des résidus d'exploitation des taillis ou du bois afin de ne pas créer d'embâcles.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis en zone N dans sa totalité :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les équipements et installations techniques liés à l'exploitation agricole (station de pompage, réservoir d'eau).
- Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- Les équipements et les installations d'intérêt général;
- Réhabilitation des constructions existantes, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction des bâtiments détruits depuis moins de deux mois par un sinistre quelconque.

Sont admis dans le secteur NI :

Les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisir (abris, équipement sanitaire, ...).

Pour le secteur Nh1 uniquement, sont admis :

- Les équipements publics nécessaires dans la zone,
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50 % de l'emprise au sol.
- L'entretien, la restauration, des constructions existantes,
- Les abris de jardin sous réserve que la surface ne dépasse pas 20 m².
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Les changements de destination des bâtiments existants d'intérêt architectural et patrimonial en vue de créer un logement, sous réserve : :
 - Que le bâti soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale (murs en pierres...)
 - De conserver l'aspect architectural et patrimonial initial du bâtiment existant notamment dans le traitement des ouvertures, des volumes et des matériaux
 - De ne pas entraver le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon les règles de réciprocité des distances (article L111-3 du code rural) et n'apporter aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinage...)
- Les garages et installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.

Pour le secteur Nh1i il est demandé en plus :

- Le balisage des piscines non couvertes,
- La mise en place de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées en plus de ceux déjà prévus pour les réseaux d'eaux pluviales.

Pour le secteur Nh2 uniquement, sont admis :

- Les équipements publics nécessaires dans la zone,
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50 % de l'emprise au sol ou que la totalité de la surface de planché n'excède pas 150m² extensions comprise en une ou plusieurs fois.
- L'entretien, la restauration, des constructions existantes,

- Les garages et installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
 - Les abris de jardin sous réserve que la surface ne dépasse pas 20 m².
 - En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
 - La transformation des constructions existantes en maison d'habitation,
 - Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles.
-
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'annexes sous réserve de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon les règles de réciprocité des distances (article L111-3 du code rural) et n'apporter aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinage...).

ARTICLE N 3

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

1. ACCÈS

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

2. VOIRIE

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

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forages est admise.

2. EAUX USÉES

Toute construction à usage d'habitation doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALE

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

4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit aériens.

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

- 1.1. Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer sauf dans le cas d'extension ou de transformation du bâti existant.

1.2. Dans les secteurs Nh et NI uniquement.

Les constructions doivent être édifiées

- à l'alignement ou au moins 1 mètre de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit à l'alignement de constructions déjà existantes sur la propriété ou sur des parcelles contiguës.

Nota : les voies privées ou les emprises d'usage public doivent être assimilées à des voies et emprises publiques

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas aux éoliennes et à leur poste de transformation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics

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

Les constructions sont implantées en limite ou à une distance minimale de 2 mètres.

Dans les secteurs Nh uniquement.

Les constructions d'habitation et leurs annexes sont implantées :

- en limite de propriété, ou au moins 1 mètre de la limite
- les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative ne devra pas dépasser 3,5m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5m au faîtage.

Cependant des hauteurs supérieures pourront être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de constructions mitoyennes à une construction en bon état.

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

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

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

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

ARTICLE N 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 4 mètres.

Dans le secteurs Nh uniquement:

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres.

Pour les annexes, leur hauteur au droit de la limite sera au maximum de 4 mètres.

2. EXCEPTION

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

ARTICLE N 11**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités***Intégration paysagère*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

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

Les constructions annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant

Intégration architecturale

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale : les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

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

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

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux perspectives monumentales.

Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

1.2 Bâtiments anciens en pierre

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

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec des matériaux s'intégrant dans l'environnement.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, dans la mesure du possible, afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre.

1.3 Extensions de bâtiments

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

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures****2.1.1. Généralités**

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

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

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

- Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites sur les faces extérieures à la propriété.

2.1.2 Clôtures sur rue

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

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté ou non d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.
- ou d'un barreaudage de 1,50m maximum
- ou d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,

2.1.3 Clôtures en limites séparatives

- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :
 - d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 m, réalisée en arbustes d'essences variées, doublée ou non d'un grillage,
Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
 - d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas 1m80.

ARTICLE N 12

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

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".

Le stationnement nécessaire aux constructions nouvelles s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE N 15

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

Pour la restauration ou l'aménagement de constructions existantes on pourra déroger aux règles d'implantation si cela est nécessaire pour pouvoir réaliser une isolation de la construction par l'extérieur.

ARTICLE N 16

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

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ANNEXES

LEXIQUE

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

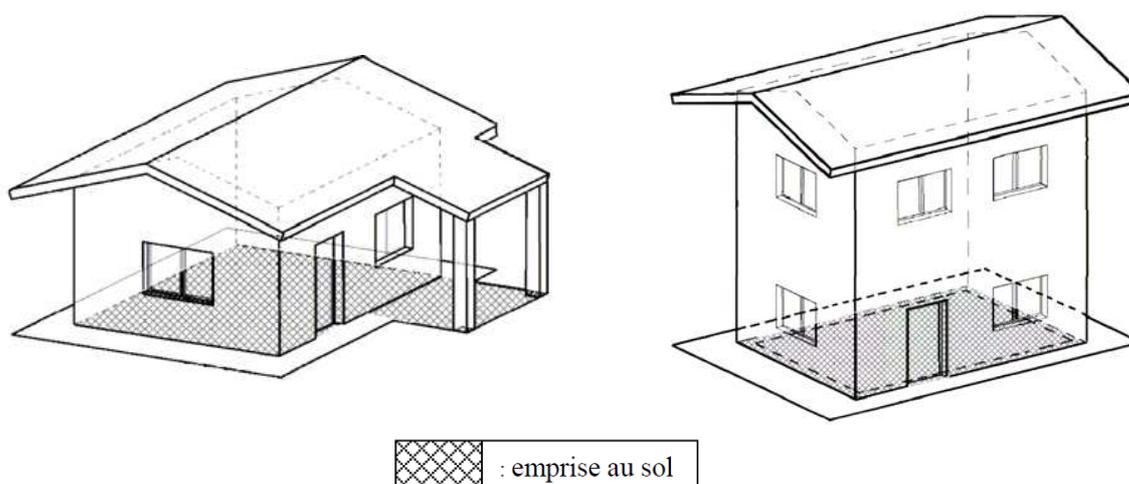
Alignement : limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

Annexe : Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...). Dans le présent règlement les abris de jardin doivent avoir moins de 20m² d'emprise au sol

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

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

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions (ES) correspond à la projection verticale du volume de la construction, (voir schémas ci-dessous issus de la circulaire du 3 février 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions).



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

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

Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

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

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

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

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et trémies, les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

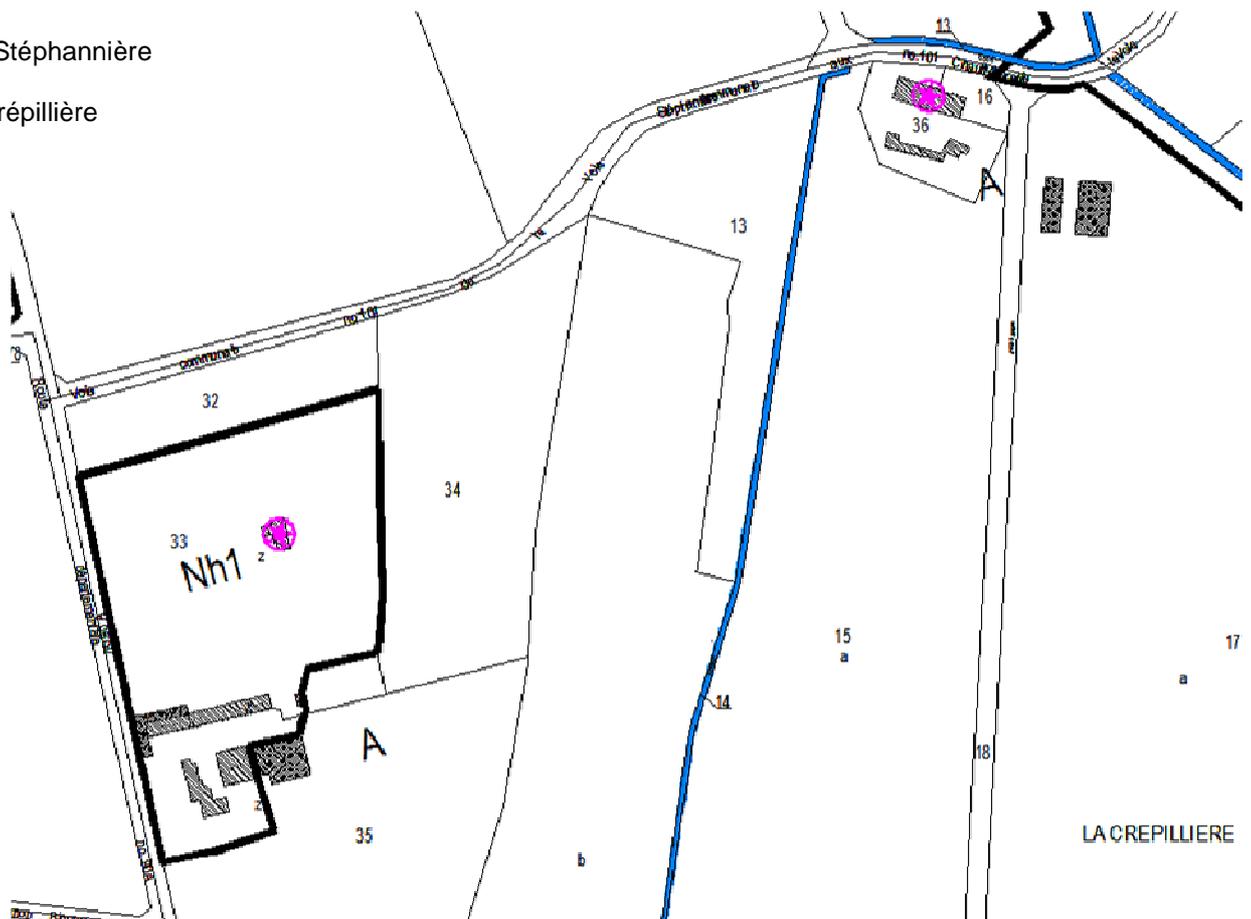
Terrain naturel : terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

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

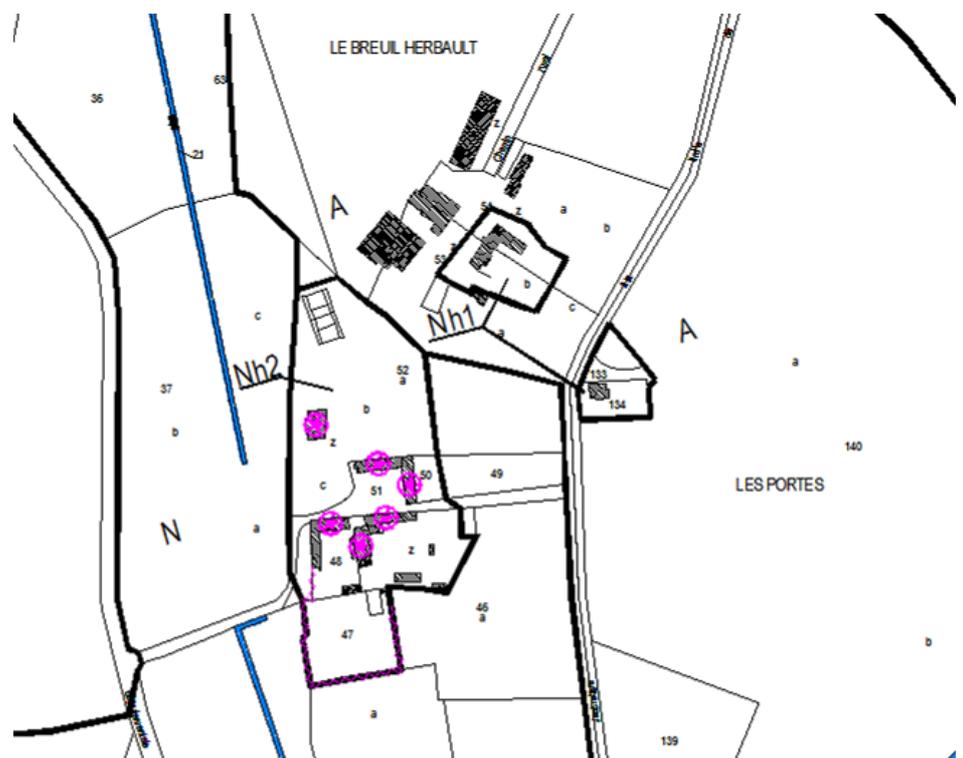
**LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE
L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME**

Château de la Stéphannière

Maison de la Crépillière



Château et dépendances Breuil Herault



Le domaine de la Clartière

