

COMMUNE DE NOUAILLE-MAUPERTUIS

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le 24 Mai 2007



NOTE DE PRESENTATION

Modification n°1

Approuvée le

Table des matières

1. CONTEXTE :	3
2. MOTIF DE LA MODIFICATION :	3
3. INTERET DU PROJET ET JUSTIFICATION	5
4. CONFORMITE AVEC L'ARTICLE L.153-36 DU CODE DE L'URBANISME	5
5. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.	7
6. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB.	8
7. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UD.	17
8. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UH.	29
9. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UL.	34
10. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE A.U.a.	41
11. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE A.U.ah.	53
12. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE N.	59

1. CONTEXTE :

La commune de Nouaillé-Maupertuis fait aujourd'hui face à une situation particulière. En effet, suite à la décision du Tribunal Administratif de Poitiers, le PLU approuvé en 2013 sur le périmètre de la commune a été annulé. De ce fait, depuis le 21 septembre 2016, le document d'urbanisme en vigueur sur la commune est le PLU approuvé le 24 mai 2007.

Par ailleurs, la Communauté de communes des Vallées du Clain a pris la compétence « d'élaboration des documents d'urbanisme » et assure ainsi le suivi de la procédure de modification n°1 du PLU de Nouaillé-Maupertuis.

En parallèle de ce contexte administratif, la commune connaît aujourd'hui un développement ralenti dont les conséquences sont déjà visibles, notamment sur le maintien des effectifs d'élèves dans les écoles ainsi que sur les effectifs dans les infrastructures périscolaires et d'accueil enfance/jeunesse.

C'est dans ce contexte que la Communauté de communes, après concertation avec la commune, souhaite lancer une procédure de Modification du PLU de Nouaillé-Maupertuis.

2. MOTIF DE LA MODIFICATION :

La présente modification porte sur plusieurs éléments du règlement, à savoir :

- **En zone Ub relative au centre bourg:**

- Article 4 : section 2.2 : ajout d'informations sur la gestion du réseau pluvial.
- Article 7 : évolution des sous-articles 7.1, 7.2, 7.3 relatifs à l'implantation des bâtiments dans le but d'optimiser les volumes et surfaces disponibles.
- Article 8 : abrogation des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres pour permettre une meilleure densification du bâti.
- Article 11 : évolution des règles relatives à l'aspect extérieur et aux clôtures.
- Article 13 : ajout de l'obligation d'avoir au moins un arbre de haute tige pour 120m² d'espaces libres à la règle relative aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés.
- Article 14 : abrogation du coefficient d'occupation des sols pour permettre la conformité avec la loi ALUR.

- **Zone Ud relative aux zones pavillonnaires :**

- Article 3 : section 1 : évolution de la règle relative à l'accès à la voirie.
- Article 4 : ajout à la sous-section 2.2 d'une précision relative à la gestion des eaux pluviales.
- Article 6 : évolution des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre l'optimisation des volumes et surfaces disponibles.
- Article 7 : évolution des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : évolution des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour faciliter la création de constructions annexes tout en tenant compte de l'environnement directe de leur implantation notamment leur insertion paysagère.
- Article 9 : abrogation de la règle relative à l'emprise au sol.
- Article 10 : évolution du paragraphe relatif à la hauteur de construction des « autres bâtiments » pour optimiser les volumes.
- Article 11 : évolution des règles relatives à l'aspect extérieur et aux clôtures.

- Article 13 : ajouts de l'obligation d'avoir un arbre de haute tige pour 120m² d'espace libre aux règles relatives aux espaces libres et aux plantations et espaces boisés classés.
- Article 14 : abrogation du coefficient d'occupation du sol pour permettre la conformité avec la loi ALUR.

- **En Zone Uh relative aux espaces accueillant de l'activité économique:**

- Article 2 : évolution du deuxième paragraphe relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières pour simplifier les règles d'utilisation.
- Article 6 : évolution des règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le but d'optimiser les volumes et surfaces disponibles.
- Article 7 : évolution des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le but d'optimiser les surfaces et volumes disponibles en permettant l'implantation des nouvelles constructions en fonction du bâti existant.
- Article 8 : évolution des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : abrogation du coefficient d'emprise au sol pour optimiser les surfaces disponibles.
- Article 10 : évolution des règles relatives à la hauteur des constructions pour autoriser une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Article 11 : simplification des règles relatives à l'aspect extérieur, aux plantations et clôtures.
- Article 13 : évolution du deuxième paragraphe relatif aux aires de stationnement dans le but de réglementer la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement de plus de 20 places.

- **En zone UI :**

- Article 3 : évolution des règles relatives aux accès et voiries.
- Article 5 : évolution des règles relatives à la superficie minimale des parcelles.
- Article 6 : évolution des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : évolution des possibilités d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : abrogation de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 10 : abrogation de la règle relative à la hauteur des constructions.
- Article 11 : évolution des règles relatives à l'aspect extérieur, aux plantations et aux clôtures.
- Article 12 : évolution des règles relatives au stationnement.
- Article 13 : évolution des règles relatives aux espaces libres et plantations.

- **Zone Aua :**

- Article 4 : évolution des règles relatives à la gestion des eaux pluviales.
- Article 5 : évolution de la règle relative aux superficies minimales des parcelles.
- Article 6 : évolution des règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : évolution des possibilités d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : abrogation des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : abrogation des règles relatives à l'emprise au sol.
- Article 10 : évolution de la règle relative à la hauteur des constructions.
- Article 11 : évolution des règles relatives à l'aspect extérieur et aux clôtures.
- Article 13 : évolution de la règle relative aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés.
- Article 14 : abrogation du coefficient d'occupation des sols.

- **Zone Auah :**
 - o Article 2 : Simplification des règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol.
 - o Article 3 : simplification des règles relatives aux accès et voiries.
 - o Article 4 : Evolution de la règle relative à la gestion des eaux pluviales.
 - o Article 5 : abrogation des règles relatives à la superficie minimale des parcelles.

- **Zone N :**
 - o En secteur Np : ajout à la possibilité de constructions les aires de pique-niques, les sanitaires et aires de stationnement en matériaux naturels.

3. INTERET DU PROJET ET JUSTIFICATION

L'objectif de cette modification est d'adapter la proposition foncière sur la commune pour maintenir et développer l'accueil de nouveaux habitants tout en conservant le caractère et la qualité du tissu urbain de la commune. Cette adaptation se matérialise par des modifications apportées au règlement du PLU, principalement en zone urbaine, pour :

- faciliter l'accès à la propriété sur la commune, en donnant le choix de surfaces foncières et de leur urbanisation,
- maintenir l'attrait d'une commune périurbaine au travers d'une densification différenciée de l'habitat.

Cette modification permettrait ainsi de garantir la bonne organisation des secteurs concernés en maîtrisant l'urbanisation de ces secteurs.

Les articles modifiés dans les différentes zones portent principalement sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, par rapport aux limites séparatives ainsi que les aspects extérieurs et clôtures. L'évolution de ces différentes règles doit permettre de faciliter l'aménagement des petites parcelles et des dents creuses du centre bourg tout en préservant le cadre de vie et la qualité architecturale et paysagère des zones concernées.

4. CONFORMITE AVEC L'ARTICLE L.153-36 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Aussi une révision est nécessaire dans les conditions énoncées à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, comme suit :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».*

La présente modification ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Pour rappel, les orientations du PADD sont :

- Anticiper et accompagner la croissance.
- Penser un nouveau modèle Urbain :
- en confortant l'identité du bourg, en maintenant son caractère de village et en renforçant son caractère de centralité.
- En limitant l'extension de l'habitat en rase campagne.
- Encourager et diversifier le développement économique.
- Protéger l'activité agricole.
- Protéger les paysages et valoriser le cadre de vie.
- Protéger des risques et des nuisances.

Les évolutions apportées au règlement s'inscrivent dans les orientations du PADD. En effet, en facilitant l'aménagement des petites parcelles et des dents creuses, ces évolutions doivent permettre le développement de la commune en accompagnant l'accroissement de la population.

Les évolutions apportées aux règles concernant l'aspect extérieur des constructions permettent de prendre en compte le patrimoine existant de la commune et permettent une meilleure intégration des constructions et aménagements au bâti existant.

Les évolutions apportées ne permettent pas l'extension de l'habitat en rase campagne.

Les évolutions apportées à la zone Uh doivent permettre l'implantation de plusieurs entreprises sur la zones et ainsi d'encourager et diversifier le développement économique.

Par ailleurs, la présente modification ne porte pas sur l'ouverture d'une zone à urbaniser. Elle ne réduit pas non plus de zone agricole, naturelle ou forestière.

A ce jour, les zones à urbaniser Aua sont construites et les zones à urbaniser Aub sont fermées à la construction en raison du dépassement des neuf ans de délai suivant leur création, comme le prévoit le Code de l'urbanisme.

La présente modification ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité du cadre de vie et des paysages. Elle ne permet pas non plus une évolution qui induirait des risques de nuisances.

Les évolutions prévues dans le cadre de l'aspect extérieur des constructions, de l'emprise au sol et sur les espaces publiques ou encore des toitures et clôtures doivent permettre une bonne intégration des constructions dans le paysage existant et ne pas nuire à l'environnement immédiat.

La procédure de modification est donc conforme à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme car elle porte sur des ajustements du règlement littéral sans relever des cas énoncés à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

5. IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.

Les évolutions apportées au règlement littéral n'induisent pas de risques de nuisances environnementales, ni d'impact sur la biodiversité. De plus, la commune de Nouaillé-Maupertuis n'est concernée par aucune ZNIEFF ni espaces protégés tels qu'un site Natura 2000.

6. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB.

• Règlement littéral avant modification – article U.B.4 :

Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

- **Règlement littéral après modification – article U.B.4**

Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1. Eaux usées domestiques**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau dédié, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées vers le réseau d'assainissement.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

• **Règlement littéral avant modification – article U.B.7 :**

Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 15 mètres;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.

* Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres au faîtage, au droit de la limite.

* Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

7.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications.) devront implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparative.

- **Règlement littéral après modification – article U.B.7 :**

Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments**7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
 - Et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives ;
- L'implantation des constructions peut être imposée en recul par rapport aux limites séparatives, lorsque celui-ci est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0.30 m.

7.2. Implantation par rapport aux autres limites

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que la hauteur n'excède pas 6m au faitage au droit de la parcelle.

- **Règlement littéral avant modification – article U.B.8 :**

Article U.B 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

- **Règlement littéral après modification – article U.B.8 :**

Article U.B 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'y a pas de règles d'implantation.

• **Règlement littéral avant modification – article U.B.11 :**

Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire, ou en tuiles plates. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 17 et 22°.

Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise ou en tuiles plates,
- extension d'un bâtiment couvert en ardoise ou en tuiles plates,
- projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise ou en tuiles plates.

Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes seront traitées avec les mêmes matériaux que ceux des constructions existantes.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale 1.80 mètres ;

- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1.80 mètres.

- Les portails et portillons seront en bois plein ou constitués de grilles métalliques (*pas de PVC*).

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. Les clôtures seront constituées d'un grillage et de piquets métalliques ; leur hauteur n'excédera pas 1.80 mètres, et y compris le mur bahut d'agglomérés ou de pierres de pays dont la hauteur n'excédera pas 0.50 mètre.

- **Règlement littéral après modification – article U.B.11 :**

Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR**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 cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou 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).

Les coffres de volets roulants apparents en débord sont interdits.

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

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 d'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.

Bâtiments anciens en pierre

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

Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions et les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Les toitures terrasses seront autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents.

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

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

Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante, y compris les vérandas.

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

Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, alors 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 dans la mesure où ils n'entravent pas la construction ni l'accès à la propriété.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

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

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

- d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1.60 m.
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés, sauf à proximité immédiate des carrefours dès lors que cela gêne la visibilité.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2.00 m,
- de haies vives composées d'essences locales variées,
- d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 m sous réserve d'être doublé de haies vive d'essences locales
- de panneaux bois d'une hauteur maximale de 2.00 m,
- d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublé d'une haie vive d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Aspects

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

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

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

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

- **Règlement littéral avant modification – article U.B.13 :**

**Article U.B. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

- **Règlement littéral après modification – article U.B.13 :**

**Article U.B. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 120 m² d'espaces libres.

- **Règlement littéral avant modification – article U.B.14 :**

Article U.B. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

- **Règlement littéral après modification – article U.B.14 :**

L'article UB 14 est abrogé.

7. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UD.

• Règlement littéral avant modification – article U.D.3 :

Article U.D.3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de division parcellaire, pour être constructible, toute parcelle devra présenter un accès sur voie d'au moins 15 mètres de largeur.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

• Règlement littéral après modification – article U.D.3 :

Article U.D.3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de division parcellaire, pour être constructible, toute parcelle devra présenter un accès sur voie d'au moins 5 mètres de largeur.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

- **Règlement littéral avant modification – article U.D.4:**

Article U.D. 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1. Eaux usées domestiques**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

• **Règlement littéral après modification – article U.D.4:**

Article U.D. 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau dédié, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées vers le réseau d'assainissement.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

• **Règlement littéral avant modification – article U.D.6 :**

Article U.D. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.2 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

• **Règlement littéral après modification – article U.D.6 :**

Article U.D. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
 - ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- L'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins.

Dispositions particulières

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

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée (moins de 1 mètre) par rapport aux voies et emprises publiques afin de conserver le recul existant.

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

- **Règlement littéral avant modification – article U.D.7 :**

Article U.D. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives pour la partie de la construction en rez de chaussée,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives dans les autres cas : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;

- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ils devront être implantés, soit en limite de séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **Règlement littéral après modification – article U.D.7 :**

Article U.D. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**Généralités**

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :
sur une ou plusieurs limites séparatives,
et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

L'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins.

Dispositions particulières

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

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

- **Règlement littéral avant modification – article U.D.8 :**

Article U.D. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- **Règlement littéral après modification – article U.D.8 :**

Article U.D. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions inférieures à 5 mètres carrés sont libres d'implantation.
Les annexes de 5 mètres carrés et plus devront tenir compte, pour leur implantation, de la configuration de la parcelle, de l'insertion paysagère et architecturale, de la topographie ou des exigences sanitaires et de sécurité.

- **Règlement littéral avant modification – article U.D.9 :**

Article U.D. 9 EMPRISE AU SOL

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 25%. En cas de lotissement, ce coefficient s'applique à la parcelle.

- **Règlement littéral après modification – article U.D.9 :**

Article U.D. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **Règlement littéral avant modification – article U.D.10 :**

Article U.D. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3.00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

- **Règlement littéral après modification – article U.D.10 :**

Article U.D. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que la hauteur n'excède pas 6m au faitage au droit de la limite.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

• **Règlement littéral avant modification – article U.D.11 :**

Article U.D. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire, ou en tuiles plates. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 17 et 22°.

Les couvertures en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- reconstruction d'un bâtiment initialement couvert en ardoise ou en tuiles plates,
- extension d'un bâtiment couvert en ardoise ou en tuiles plates,
- projet de construction jouxtant un bâtiment couvert en ardoise ou en tuiles plates.

Dans ce cas, la pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes seront traitées avec les mêmes matériaux que ceux des constructions existantes.

3. Clôtures

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et paramédicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

- **Règlement littéral après modification – article U.D.11 :**

Article U.D. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

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 cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou 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).

Les coffres de volets roulants apparents en débord sont interdits.

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

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 d'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.

Bâtiments anciens en pierre

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

Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Les toitures terrasses seront autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents.

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

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

Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante, y compris les vérandas.

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

Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, alors 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 dans la mesure où ils n'entravent pas la construction ni l'accès à la propriété.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

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

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

D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1.60 m.

De haies vives composées d'essences locales variées,

D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés, sauf à proximité immédiate des carrefours dès lors que cela gêne la visibilité.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2.00 m,

De haies vives composées d'essences locales variées,

D'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

De panneaux bois d'une hauteur maximale de 2.00 m,

D'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2.00 m et doublé d'une haie vive d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.

Aspects

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

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

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

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

- **Règlement littéral avant modification – article U.D.13 :**

Article U.D. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

- **Règlement littéral après modification – article U.D.13 :**

Article U.D. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 120 m² d'espaces libres.

- **Règlement littéral avant modification – article U.D.14 :**

Article U.D. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal autorisé est de 30%. En cas de lotissement, ce coefficient s'applique à la parcelle.

- **Règlement littéral après modification – article U.D.14 :**

L'article UD est abrogé.

8. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UH.

• Règlement littéral avant modification – article U.H.2 :

Article U.H. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions destinées à abriter les constructions à usage de bureaux, de commerces exclusifs et de services.
- 2 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

1 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2 Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

• Règlement littéral après modification – article U.H.2 :

Article U.H. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions destinées à abriter les constructions à usage de bureaux, de commerces exclusifs et de services.
- 2 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes ayant un lien direct ou indirect avec l'entreprise
- qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

- **Règlement littéral avant modification – article U.H.6 :**

Article U.H. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies.
- 6.2 Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales, ou en recul de trois mètres minimum.
- 6.3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

- **Règlement littéral après modification – article U.H.6 :**

Article U.H. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :
à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée (moins de 1 mètre) par rapport aux voies et emprises publiques afin de conserver le recul existant.
Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

- **Règlement littéral avant modification – article U.H.7 :**

Article U.H. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Lorsqu'il n'est pas implanté en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 m.

7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **Règlement littéral avant modification – article U.H.7 :**

Article U.H. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Respecter les besoins d'éclairage naturel des propriétés bâties déjà existantes

- **Règlement littéral avant modification – article U.H.8 :**

Article U.H. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- **Règlement littéral après modification – article U.H.8 :**

Article U.H. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

- **Règlement littéral avant modification – article U.H.9 :**

Article U.H. 9 EMPRISE AU SOL.

Le coefficient d'emprise au sol maximal autorisé est de 50 %.

- **Règlement littéral avant modification – article U.H.9 :**

L'article UH9 est abrogé.

- **Règlement littéral avant modification – article U.H.10 :**

Article U.H. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.

- **Règlement littéral après modification – article U.H.10 :**

Article U.H. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Règlement littéral avant modification – article U.H.11 :

Article U.H. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, Les clôtures minérales opaques sont interdites : seules sont autorisées les clôtures en grillage soudé. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

• **Règlement littéral après modification – article U.H.11 :**

Article U.H. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS – CLOTURES

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, alors la hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

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

• **Règlement littéral avant modification – article U.H.13 :**

Article U.H. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

• **Règlement littéral après modification – article U.H.13 :**

Article U.H. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

9. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UL.

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.3 :**

Article U.L 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une largeur supérieure ou égale à 6,00 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

- **Règlement littéral après modification – article U.L.3 :**

Article U.L 3 ACCES ET VOIRIE.

Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagées.

Voirie

Ce paragraphe est abrogé et remplacé par :

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

Les voies en impasse seront évitées.

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.5 :**

Article U.L 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- **Règlement littéral après modification – article U.L.5 :**

Article U.L 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES

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

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.6 :**

Article U.L 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- **Règlement littéral après modification – article U.L.6 :**

Article U.L 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Généralités

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou en observant un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée (moins de 1 mètre) par rapport aux voies et emprises publiques afin de conserver le recul existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.7 :**

Article U.L 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- **Règlement littéral après modification – article U.L.7 :**

Article U.L 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions qui constituent des bâtiments doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 1 mètre, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

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 UI 6.

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.8 :**

Article U.L 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance minimum de 5 m. devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- **Règlement littéral après modification – article U.L.8 :**

Article U.L 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.10 :**

Article U.L 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Pour toute construction, les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

- **Règlement littéral après modification – article U.L.10 :**

Article U.L 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.11 :**

Article U.L 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Il n'est pas fixé de règles particulières.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- en façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur ; ou bien constituées d'un grillage.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2.00 mètres.

L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés, de lices en bois ou en PVC est interdite.

- en limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

- **Règlement littéral après modification – article U.L.11 :**

Article U.L 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**1. Généralités :**

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

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

2. Toitures

Il n'est pas fixé de règles particulières

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.

3. Clôture :

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition dans la mesure du possible et faire l'objet d'une maintenance.

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

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

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

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.12 :**

Article U.L 12 STATIONNEMENT.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

- **Règlement littéral après modification – article U.L.12 :**

Article U.L 12 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 opérations nouvelles d'équipements publics, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

- **Règlement littéral avant modification – article U.L.13 :**

Article U.L 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

- **Règlement littéral après modification – article U.L.13 :**

Article U.L 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

10. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE A.U.a.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 4 :**

Article A.U.a 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs : décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.a 4 :**

Article A.U.a 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1. Eaux usées domestiques**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau dédié, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées vers le réseau d'assainissement

Un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet dans les milieux récepteurs :
décantage, déshuilage, dégraissage,... :

- Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière.
- Lorsque la superficie totale desservie par l'opération est supérieure ou égale à 1 hectare.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 5 :**

Article A.Ua 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES*Logements sociaux*

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres logements

Un minimum de 5000 m² est exigé par opération. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'opération porte sur un reliquat de zone d'une superficie inférieure à ce seuil.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.a 5 :**

Article A.Ua 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES

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

• **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 6 :**

Article A.U.a 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile.

6.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

• **Règlement littéral après modification – article A.U.a 6 :**

Article A.U.a 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins.

Dispositions particulières

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

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée (moins de 1 mètre) par rapport aux voies et emprises publique afin de conserver le recul existant.

L'implantation des constructions peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 7 :**

Article A.U.a 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives pour la partie de la construction en rez de chaussée,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

7.2 Constructions comportant deux niveaux et comble :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'une au moins des limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m

7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.a 7 :**

Article A.U.a 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Généralités

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :
sur une ou plusieurs limites séparatives,
et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

L'orientation des nouvelles constructions devra maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et leur implantation devra préserver les apports solaires des bâtiments voisins.

Dispositions particulières

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

L'implantation des constructions peut être imposée en recul par rapport aux limites séparatives, lorsque celui-ci est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Il peut être dérogé à la règle visée ci-dessus lorsqu'une implantation spécifique est imposée pour améliorer la visibilité et la sécurité routière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 8 :**

Article A.U.a 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.a 8 :**

Article A.U.a 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle d'implantation.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 9 :**

Article A.U.a 9 EMPRISE AU SOL

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 25%. En cas de lotissement, ce coefficient s'applique à la parcelle.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.a 9 :**

Article A.U.a 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 10 :**

Article A.U.a 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3.00 mètres.

Toute construction nouvelle devra être édifiée à + 0.20 mètre au dessus du niveau de l'axe médian de la chaussée au droit de la construction.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.a 10 :**

Article A.U.a 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que la hauteur n'excède pas 6m au faitage au droit de la limite.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 11 :**

Article A.U.a 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

2. Toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles "tige de botte" ou similaire, ou bien en tuiles plates. La pente des constructions traditionnelles sera de 30° maximum.

Les toitures terrasses sont autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

3. Clôtures

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;

- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou plaques d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou plaques d'agglomérés est interdite au-delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

• **Règlement littéral après modification – article A.U.a 11 :**

Article A.U.a 11 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES.

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 cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Intégration architecturale

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou 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).

Les coffres de volets roulants apparents en débord sont interdits.

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

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 d'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.

Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Les toitures terrasses seront autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine ou pour des raisons techniques.

Les vérandas sont autorisées si elles présentent une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Aménagement des abords des constructions

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, alors :

- la clôture végétalisée sera privilégiée ;
- les autres clôtures (grillage, bois, grille, etc...) seront discrètes et intégrées dans une haie vive d'essences locales.

Les murs en moellons existants doivent être conservés dans la mesure où ils n'entravent pas la construction ni l'accès à la propriété.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Hauteurs

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

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

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1.60 m.
- De haies vives composées d'essences locales variées,
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.

En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés, sauf à proximité immédiate des carrefours dès lors que cela gêne la visibilité.

En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 2.00 m,
- De haies vives composées d'essences locales variées,
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences locales.
- De panneaux bois d'une hauteur maximale de 2.00 m,
- D'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2.00 m.

Aspects

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

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

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

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

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 13 :**

Article A.Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.a 13 :**

Article A.Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 120 m² d'espaces libres.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 13 :**

Article A.Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal autorisé est de 20%. En cas de lotissement, ce coefficient s'applique à la parcelle.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.a 13 :**

Article A.Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est abrogé.

11. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE A.U.ah.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.ah.2:**

Article A.U ah. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 6 Les serres.

Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières:

- 7 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 8 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 9 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 10 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
- 11 qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- 12 qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

Règlement littéral après modification – article A.U.ah2:**Article A.U ah. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.****Sont admis sans conditions :**

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 **Alinéa abrogé**
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 6 Les serres.

Occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières:

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 4 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
- 5 qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
- 6 qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

- **Règlement littéral après modification – article A.U.ah.3:**

Article A.U ah. 3 ACCES ET VOIRIE.**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.ah.3:**

Article A.U ah. 3 ACCES ET VOIRIE.**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les voies à créer ou à aménager devront être d'une largeur adaptée à l'activité la plus contraignante.

• **Règlement littéral avant modification – article A.U.ah.4:**

Article A.U ah. 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

• **Règlement littéral après modification – article A.U.ah.4:**

Article A.U ah. 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m² cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

En l'absence de réseau dédié, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées vers le réseau d'assainissement.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.ah.5:**

Article A.U ah 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

- **Règlement littéral avant modification – article A.U.ah.5:**

Article A.U ah 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.

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

12. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE N.

- **Règlement littéral avant modification – règlement du secteur Np:**

En secteur Np

1 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).

2 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte,... ;

3 L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et qu'elle n'excède pas : 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,

Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique.

4 La remise en état de réserves d'eau existantes.

- **Règlement littéral après modification – règlement du secteur Np:**

En secteur Np

1 Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, postes de secours et de surveillance et les installations sanitaires, aires de stationnement ouvertes au public selon les modalités de l'article R 442.2.b), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).

2 Les aménagements légers de loisirs tels que : sentiers piétons, parcours santé, chemins de découverte, **les aires de pique-niques, les sanitaires et les aires de stationnement en matériaux naturels non bitumineux permettant une réversibilité des lieux.**

3 L'extension mesurée des constructions existantes qu'elles soient ou non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, que l'extension ne crée pas de logement nouveau et qu'elle n'excède pas : 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,

Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique.

5 La remise en état de réserves d'eau existantes.