

### **COMMUNE DU TABLIER** PLAN LOCAL D'URBANISME

#### **REGLEMENT**



approuvant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

La Maire





PLU approuvé le 21 février 2014 Document mis à jour suite aux procédures de modifications n° 1 et 2 et à la mise en compatibilité suite à DUP (Fief du Bris)

#### **SOMMAIRE**

| SOMMAIRE2  |
|--|
| PRÉAMBULE 3  |
| TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES   |
| TITRE II   |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  |
| ZONE UA8   |
| CARACTÈRE DE LA ZONE UA  |
| ZONE UB14  |
| CARACTÈRE DE LA ZONE UB  |
| TITRE III21  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER   |
| ZONE 1AU22   |
| CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU   |
| TITRE IV   |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES   |
| ZONE A   |
| CARACTÈRE DE LA ZONE A   |
| TITRE V  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES   |
| ZONE N   |
| CARACTÈRE DE LA ZONE N37   |
| ANNEXES45  |
| Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation) : Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement |
| UNITE FONCIERE : ENSEMBLE DE PARCELLES CADASTRALES CONTIGUËS APPARTENANT A UN MEME PROPRIETAIRE  |

#### PRÉAMBULE

#### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

#### 2. CONTENU DU RÈGLEMENT

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

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

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

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

Le présent document est constitué :

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

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

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

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

3

#### TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 1. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

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

#### 4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

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

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

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

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

- 1. Les constructions (bâtiments, puits, murs, calvaires etc...) identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.
  - Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.
- 2. Les boisements et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la réalisation d'équipements publics. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences similaires. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

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

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

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

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

#### 8. AUTRES ESPACES BOISÉS

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

#### 9. ZONES HUMIDES

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

#### 10. EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

#### 11. SITES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

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

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

#### TITRE II

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines sont :

- la zone UA pour le centre urbain ancien
- la zone UB destinée essentiellement à l'habitat mais aussi à des usages autres ne présentant pas de gêne spécifique

ZONE UA

#### CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La **zone UA** caractérise le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte, située principalement dans le cœur historique du bourg du Tablier. C'est une zone essentiellement composée de logements, d'équipements publics et qui renferme également les principales places publiques de la commune.

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

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

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

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

#### **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA**

#### **ARTICLE UA 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

### ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sont admises:

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement <u>existantes</u> soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les abris de jardin sous réserve que la surface soit inférieure à 20 m² de surface de plancher
- Les travaux d'entretien des bâtiments agricoles existants avant l'application du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscine, de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.
- Les annexes
- Les extensions des constructions existantes
- Le changement d'affectation ou de destination des constructions existantes
- Les activités compatibles avec les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'habitation
- Les équipements et installations d'intérêt public ou collectif
- Les piscines et leurs locaux techniques afférents.

#### **ARTICLE UA 3**

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

Non règlementé

#### **ARTICLE UA 4**

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

#### 1. EAU POTABLE

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

#### 2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées <u>s'il</u> <u>existe</u> dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### 3. EAUX PLUVIALES

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

#### 4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible, sauf si impossibilité technique.

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

#### **ARTICLE UA 5**

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

#### ARTICLE UA 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en cohérence avec les implantations des constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

#### **ARTICLE UA7**

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).
- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale. En cas d'impossibilité : par exemple à la jonction de deux voies, l'abri devra être masqué par des végétaux. Sous cette réserve leur implantation est libre

#### **ARTICLE UA 8**

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

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

#### **ARTICLE UA 9**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE UA 10**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.
- Pour les annexes, leur hauteur au droit de la limite de parcelle sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UA 11**

#### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

#### Intégration paysagère

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits, type parpaings, briques... devront être enduits.

#### Intégration architecturale

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

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

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

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) 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.

Les coffrets techniques seront intégrés aux constructions ou murs de clôture.

#### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

#### 1.2. Bâtiments anciens en pierre

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

#### 1.3. Extensions de bâtiments

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

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

Les matériaux destinés à être enduits, type parpaings, briques... devront être enduits.

#### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites.
- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.

- d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
- d'une palissade en bois (type panneaux, claustras ou clôture) d'une hauteur maximale de 1,80m.

#### 2.2. Éléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées par une haie ou un autre dispositif.

#### **ARTICLE UA 12**

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

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

#### **ARTICLE UA 13**

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

- 1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- 2. Les espaces libres c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules doivent être traités en espaces paysagés.
- 3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface totale de 5 000 m² minimum, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus.

#### **ARTICLE UA 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ARTICLE UA 15**

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

Toute construction nouvelle destinées à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale ou supérieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an).

#### **ARTICLE UA 16**

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

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

ZONE UB

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE UB**

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

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

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

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

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

#### **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **ARTICLE UB 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

### ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sont admises:

- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement <u>existantes</u> soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.
- les abris de jardin sous réserve que la surface soit inférieure à 20 m² de surface de plancher
- Les travaux d'entretien des bâtiments agricoles existants avant l'application du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de piscine, de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.
- Les annexes
- Les extensions des constructions existantes
- Le changement d'affectation ou de destination des constructions existantes
- Les activités compatibles avec les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'habitation
- Les équipements et installations d'intérêt public ou collectif
- Les piscines et leurs locaux techniques afférents.

#### **ARTICLE UB 3**

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 4**

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

#### 1. EAU POTABLE

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

#### 2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées <u>s'il</u> <u>existe</u> dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### 3. EAUX PLUVIALES

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

#### 4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

#### **ARTICLE UB 5**

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

## ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles devront être implantées :
  - entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques
- Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

#### **ARTICLE UB 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait à une distance au moins égale à 2 mètres.
- Les piscines non couvertes ne sont pas soumises à cette règle de recul, de même que les abris de jardin implantés à l'arrière de la construction principale.
- Les constructions de plus de 5,5m de haut devront respecter un retrait d'au moins 3 m.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

#### **ARTICLE UB 8**

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

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

### ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

#### **ARTICLE UB 10**

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.
- Pour les annexes, leur hauteur au droit de la limite de parcelle sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UB 11**

#### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

#### Intégration paysagère

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits, type parpaings, briques... devront être enduits.

#### Intégration architecturale

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

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

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

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) 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.

Les coffrets techniques seront intégrés aux constructions ou murs de clôture.

#### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

#### 1.2. Bâtiments anciens en pierre

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

#### 1.3. Extensions de bâtiments

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

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

Les matériaux destinés à être enduits, type parpaings, briques... devront être enduits.

#### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

#### 2.1.1. Généralités

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
- Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
  - d'une palissade en bois (type panneaux, claustras ou clôture) d'une hauteur maximale de 1,80m.

#### 2.2. Éléments divers

Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées par une haie ou un autre dispositif.

#### **ARTICLE UB 12**

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Pour les constructions artisanales et commerciales, la surface affectée au stationnement des véhicules doit être adaptée à l'activité envisagée.

#### **ARTICLE UB 13**

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

- 1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- 2. Les espaces libres c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules doivent être traités en espaces paysagés.
- 3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- 4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface totale de 5 000 m² minimum, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus.

### ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

#### **ARTICLE UB 15**

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

Toute construction nouvelle destinées à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale ou supérieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an).

# ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone 1AU, Urbanisable Habitat à court terme

#### **ZONE 1AU**

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

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

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

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

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

#### **RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **ARTICLE 1AU 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions isolées,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités uniquement (artisanales, industrielles ou commerciales).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes
- Le caravaning et les habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE 1AU 2**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toute construction à usage d'habitation et leurs annexes, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service intégrée dans une opération d'ensemble, opération groupée et qui respecte le projet d'organisation esquissé au dossier Orientations d'Aménagements et de Programmation et sous réserve que les constructions à usage artisanal, commercial et de service ne provoquent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

#### **ARTICLE 1AU 3**

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 4**

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

#### 1. EAU POTABLE

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

#### 2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées <u>s'il</u> <u>existe</u> dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

#### 3. EAUX PLUVIALES

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

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

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.
  - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.
  - Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

#### **ARTICLE 1AU 5**

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

#### **ARTICLE 1AU 6**

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux soit :

- entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des propriétés voisines,

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

Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

#### **ARTICLE 1AU 7**

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à 1 mètre.
- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.
- Lorsque le projet concerne une opération d'aménagement d'ensemble, des règles spécifiques peuvent être émises.
- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

#### **ARTICLE 1AU 8**

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

Une distance de 2 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même propriété. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

#### **ARTICLE 1AU 9**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE 1AU 10**

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes, leur hauteur au droit de la limite de parcelle sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

#### 2. EXCEPTION

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

#### **ARTICLE 1AU 11**

#### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

#### Intégration paysagère

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

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

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

Les matériaux destinés à être enduits, type parpaings, briques... devront être enduits.

#### Intégration architecturale

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

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

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

Les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.

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

#### 1.2. Extensions de bâtiments

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

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les spécificités architecturales d'origine du bâtiment ancien. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

#### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
  - Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
  - Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites.
- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
  - d'une palissade en bois (type panneaux, claustras ou clôture) d'une hauteur maximale de 1,80m.

#### 2.2. Éléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

#### **ARTICLE 1AU 12**

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

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

#### **ARTICLE 1AU 13**

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

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

- 3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
- 4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface totale de 5 000 m² minimum, des espaces verts correspondant aux besoins en termes d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus.

#### **ARTICLE 1AU 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ARTICLE 1AU 15**

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

Toute construction nouvelle destinées à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale ou supérieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an).

#### **ARTICLE 1AU 16**

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

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

### TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

- la Zone A est réservée de façon spécifique aux activités agricoles
- la Zone An est réservée de façon spécifique aux activités agricoles mais n'est pas constructible

#### **ZONE A**

#### CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

Le secteur An correspond aux espaces agricoles non construits ou n'autorisant pas de nouvelles constructions.

Le secteur Av correspond aux espaces agricoles viticoles. Ce secteur indique les sites de l'aire géographique de l'AO VDQS Fiefs Vendéens.

Le secteur Ah correspond à une zone habitée où les extensions mesurées, les transformations, les changements d'affectation sont autorisées (nouveaux logements possibles)

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

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

#### **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A**

#### ARTICLE A 1

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions nouvelles, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics non prévues à l'article A 2 ci-dessous.

#### Pour le secteur Ah uniquement, sont admis :

- Les équipements publics nécessaires dans la zone,
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher, ou que la totalité de la surface de plancher reste inférieure ou égale à 150.m².
- Les annexes sous réserve que la surface soit inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher
- et ce par logement.
- L'entretien, la restauration, des constructions existantes,
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Le changement d'affectation ou de destination des constructions existantes, n'apportant aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinage...).
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect de la réglementation départementale en vigueur.
- Les piscines et leurs locaux techniques afférents.

#### <u>Dans les secteurs An et Av uniquement</u>:

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

#### ARTICLE A 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis:

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles telles que bâtiments d'élevage, stockage... et l'extension des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif agricole. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- La création de toutes activités touristiques telles que campings, fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes et formules dérivées s'inscrivant dans le prolongement d'une exploitation agricole existante et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnu (bâtiments répertoriés au titre de l'alinéa 7 de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme.
- Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général.
- Ouverture ou extension de carrières et constructions des bâtiments nécessaires à l'exploitation, sous réserve des réglementations spécifiques.
- Le changement de destination des constructions existantes et d'intérêt architectural et patrimonial pour les transformer en maisons d'habitations si cette possibilité est signalée au plan de zonage et si la réalisation ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole.

- Les éoliennes et leur poste de livraison.

#### **Dans le secteur An uniquement :**

Sont admis:

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation.
- Les travaux d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs, ou d'intérêt général.

#### Dans le secteur Av :

Sont admis uniquement les constructions et activités liées à la viticulture.

#### ARTICLE A 3

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

Non réglementé.

#### ARTICLE A 4

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

#### 1. EAU POTABLE

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

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

#### 2. EAUX USÉES

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
  - Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.2. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
  - Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction peut s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

#### 3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
  - Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

#### ARTICLE A 5

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### ARTICLE A 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1. PRINCIPE

Les constructions doivent être implantées :

- soit en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- soit à l'alignement des constructions existantes

#### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif

#### ARTICLE A 7

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### 1. PRINCIPE

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

Les annexes ne sont pas concernées par cet article.

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

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 8**

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

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

#### ARTICLE A 9

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE A 10**

#### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

#### 1. PRINCIPE

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut être supérieure à 10 mètres.

Pour les annexes, leur hauteur au droit de la limite de parcelle sera au maximum de 3 mètres. Cette hauteur maximale pourra atteindre 4 mètres en pointe de faîtage dans le cas d'un mur pignon.

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

#### 2. EXCEPTIONS

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

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

#### **ARTICLE A 11**

#### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

#### Intégration paysagère

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

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

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

#### Intégration architecturale

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

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

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

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Les matériaux destinés à être enduits, type parpaings, briques... devront être enduits.

#### Architecture contemporaine et bioclimatique

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

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

#### 1.2 Bâtiments anciens en pierre

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

#### 1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible

#### 1.2.2 Façades

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

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

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

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

#### 1.3 Extensions de bâtiments

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

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache. Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

#### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
  - Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
  - Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites.
- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
  - -d'une palissade en bois (type panneaux, claustras ou clôture) d'une hauteur maximale de 1,80m.

#### 1.2. Éléments divers

Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées par une haie ou un autre dispositif.

#### **ARTICLE A 12**

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

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

#### **ARTICLE A 13**

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

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

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

#### **ARTICLE A 15**

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

Toute construction nouvelle destinées à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale ou supérieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an).

#### **ARTICLE** A 16

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

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

### TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs, Nh, NL.

- la Zone N : Naturel. La déclinaison par la zone Ni concerne la zone inondable.
- le Secteur Nh : Zone naturelle habitée où les extensions mesurées, les transformations, les changements d'affectation sont autorisées (nouveaux logements possibles)
- le Secteur NL : Zone naturelle habitée ou non ou une activité de tourisme et de loisir est autorisée. Une déclinaison NLe concerne une zone dédiée à l'activité équestre.

**ZONE N** 

# CARACTÈRE DE LA ZONE N

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

<u>Le secteur Nh</u> correspond au bâti isolé, village, écart ruraux etc... ou les constructions pourront évoluer et les changements d'affectation pourront être autorisés

<u>Le secteur NL</u> correspond aux sites dédiés au tourisme et aux loisirs avec une spécificité pour le centre équestre de La Combe identifié par la zone NLe

<u>Le secteur Ni</u> correspond à la zone inondable. La zone Ni reprend le zonage de l'atlas des zones inondables.

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Nh
- a accompagné l'activité touristique et de loisirs dans le respect de l'environnement

# **RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N**

# **ARTICLE N 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N2 cidessous.

Et particulièrement les habitations légères de loisir (HLL)

# Pour le secteur Ni sont interdits :

- Les nouvelles constructions les exhaussements et remblais de toute nature,
- Les changements de destination en habitation, logement ou hébergement,
- Les stockages de produits polluants miscibles ou non dans l'eau, ou des produits sensibles à l'eau qui pourraient être en contact direct avec l'eau
- Les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux afin de ne pas augmenter ou aggraver le risque inondation.

# **ARTICLE N 2**

# OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Sont admis en zone N dans sa totalité :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'activité agricole,
- Les équipements et installations techniques liés à l'exploitation agricole (station de pompage, réservoir d'eau).
- Les équipements publics

# Pour le secteur Ni sont admis :

- Les extensions d'habitations existantes aux seules fins de mise en sécurité,
- Les extensions de bâtiments d'activité (hors zone de grand écoulement).

# Pour le secteur Nh uniquement, sont admis :

- Les équipements publics nécessaires dans la zone,
- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher, ou que la totalité de la surface de plancher reste inférieure ou égale à 150m².
- L'entretien, la restauration, des constructions existantes,
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.
- Les annexes sous réserve que la surface soit inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher et ce par logement.
- Le changement d'affectation ou de destination des constructions existantes,
- Toute construction destinée à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect de la réglementation départementale en vigueur
- Les piscines et leurs locaux techniques afférents.

# <u>Pour le secteur NI et NIe sont admis</u>, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'une compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

#### Pour les constructions existantes :

- Les extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU)
- Les annexes des habitations existantes (piscine y compris)
- L'entretien, la restauration, des constructions existantes,
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement.

#### Pour les nouvelles constructions :

- Les constructions destinées aux activités de tourisme et de loisirs,

- Les constructions destinées à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux), à condition qu'elle ne procure aucune gêne pour le voisinage et sous réserve du respect des réglementations spécifiques éventuelles,
- Les aires naturelles de camping (6 emplacements 20 campeurs).

# Pour le secteur NLe sont admis en plus:

les bâtiments et constructions nécessaires aux activités équestres

# **ARTICLE N 3**

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

Non réglementé.

# **ARTICLE N 4**

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

#### 1. EAU POTABLE

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

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

# 2. EAUX USÉES

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

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

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

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

# 3. EAUX PLUVIALES

- 3.1 Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- 3.2 Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un prétraitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

# 4. ÉLECTRICITÉ-TELEPHONE

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

#### 5. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

# 6. ORDURES MENAGERES

Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.

### **ARTICLE N 5**

# SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

# **ARTICLE N 6**

# IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou au moins 1 mètre de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics

#### **ARTICLE N 7**

# IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont implantées en limite ou à une distance minimale de 1 mètre.

#### **ARTICLE N 8**

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

# Pour les secteurs NI et NIe :

- Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 2 mètres les unes par rapport aux autres.
- Les annexes non accolées des logements existants devront respecter une distance maximale d'implantation de 15 mètres par rapport à la construction principale.

# **ARTICLE N 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### Pour les secteurs NI et NIe :

- Le coefficient d'emprise au sol est de 20 % par unité foncière incluses dans les zones NI et NIe :

### En NI et NIe:

Pour les constructions dédiées au tourisme et aux loisirs :

- ☐ Hébergement hôtelier :
  - Par bâtiment d'hébergement : 50 m² d'emprise au sol maximum
  - Par bâtiment d'accueil et de services : 100 m² d'emprise au sol maximum

☐ Entrepôt (hangar, ...) : 300 m² d'emprise au sol maximum

L'emprise au sol des extensions des bâtiments existants ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol des annexes non accolées des logements existants ne devra pas dépasser 40 m² et ce, par logement. L'emprise au sol des piscines n'est pas comptabilisée dans ce calcul.

L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil des animaux (exemple box à chevaux) ne devra pas dépasser 100m².

# **Uniquement en NIe:**

Pour les constructions liées et nécessaires aux activités équestres : 300 m² d'emprise au sol maximum.

# **ARTICLE N 10**

# HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

# Dans le secteur Nh uniquement:

- La hauteur d'une nouvelle construction doit être harmonieuse avec les constructions voisines. Sa hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
- La hauteur maximale des annexes des habitations est fixée à 4 mètres. En cas d'implantation en limite séparative, elle est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

#### Dans les secteurs NI et NIe:

# En NI et NIe:

Pour les constructions d'habitations :

|           | Extensions des habitations existantes : hauteur limitée à la hauteur du bâtiment |  |
|-----------|--|--|
| principal |  |  |
|           | Annexe des habitations existantes : 4 m.   |  |

Pour les constructions dédiées au tourisme et aux loisirs :

| Hébergement hôtelier : 6 m     |
|--------------------------------|
| Entrepôt (hangar,) : 9 m       |
| Constructions sur pilotis: 9 m |
|                                |

### **Uniquement en NIe:**

☐ Activités équestres : 9 m

#### **ARTICLE N 11**

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En cas d'implantation en limite séparative : 3 m.

#### ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

Intégration paysagère

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

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

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

# Intégration architecturale

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

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

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

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux 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 l'intégration par rapport aux lieux environnants.

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

# 1.2 Bâtiments anciens en pierre

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

#### **Toitures**

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

#### Façades

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

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

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

#### 1.3 Extensions de bâtiments

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

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

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

### AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

- Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
  - Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'un entretien par le propriétaire.
  - Les clôtures en parpaings, ou autres matériaux, destinés à être enduits doivent être impérativement enduites.

- A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées soit:
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
- En limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées soit :
  - d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie, le tout n'excédant pas 1,80m.
  - d'une haie vive d'essences variées doublée d'un grillage ou non d'une hauteur maximale de 1,80m. Les plantations monospécifiques de thuyas, de lauriers palmes ou d'espèces similaires sont à proscrire.
  - d'une palissade en bois (type panneaux, claustras ou clôture) d'une hauteur maximale de 1,80m.

# 2.2. Éléments divers

2.2.1 Les citernes à gaz seront enterrées ou masquées par une haie ou un autre dispositif.

#### **ARTICLE N 12**

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

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

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

Le stationnement nécessaire aux constructions des activités autorisées devra être en rapport avec l'activité envisagée.

# **ARTICLE N 13**

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

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

# **ARTICLE N 14**

# **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ARTICLE N 15**

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

Toute construction nouvelle destinées à l'habitation devra avoir une efficacité énergétique au moins égale ou supérieure à la norme BBC (bâtiment à basse consommation, soit une consommation normalisée inférieure à 50 kWhEP/m².an).

# **ARTICLE N 16**

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

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

# **ANNEXES**

# **LEXIQUE**

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

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

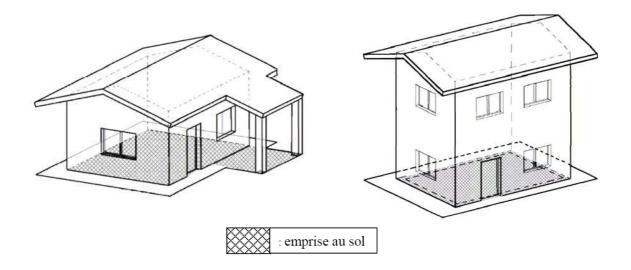
**Annexe**: Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage ...).

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**Opération d'aménagement d'ensemble / opération d'ensemble** : il s'agit de toute opération d'aménagement ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, etc.

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

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

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

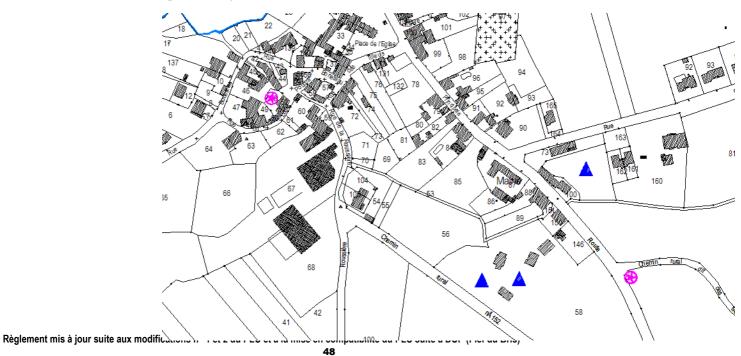
**Unité foncière** : ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

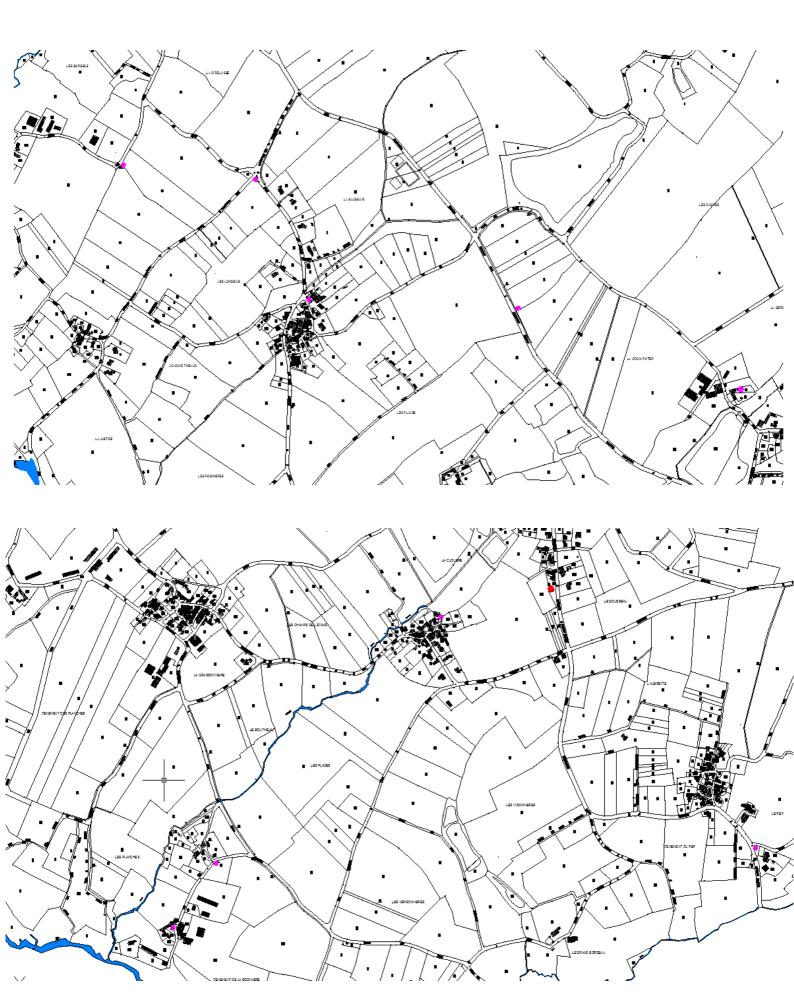
# ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

# Bâtiment agricole : Le Logis près de la Gerbaudière



- Fontaines et puits
- Calvaire / croix
- Four en pierre
- Bâti divers (porches...)





Règlement mis à jour suite aux modifications n° 1 et 2 du PLU et à la mise en compatibilité du PLU suite à DUP (Fief du Bris)

# BATIMENT AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

