

DÉPARTEMENT DU LOIR ET CHER (41)

Commune de La-Ville-aux-Clercs

Plan local de l'Urbanisme PLU

Dossier de Modification Simplifiée

Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération n°.....
du Conseil Municipal du
.....



CITADIA
Agence Ile-de-France
260 rue du faubourg Saint Martin
75010 Paris
tel : 01 53 46 65 05
fax : 01 53 46 65 06
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	65
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
TITRE VI : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	81
TITRE VII : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	87
TITRE VIII : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI	91

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de LA VILLE-AUX-CLERCS.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles et forestières.

1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

La zone Ua : noyau historique de la commune, la zone Ua est une zone mixte et dense où les bâtiments sont construits en ordre continu.

La zone Ue correspond au noyau de l'Essert. L'urbanisation y est ancienne.

La zone Ui est une zone réservée à l'urbanisation de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'industrie.

La zone Up est une zone d'habitat à dominante pavillonnaire. L'urbanisation y est plus récente et moins dense.

2- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court terme. Elle correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquels des orientations particulières d'aménagement ont été définies. Elle comprend deux sous-secteurs (1AUh et 1AUi).

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification du PLU à l'occasion de laquelle un règlement sera établi.

3- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

La zone A

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend 2 secteurs : Ah et Aa.

4- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

La zone N

Cette zone regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétiques, historique ou écologique.

La zone N comprend 2 secteurs : Nj et Nl.

5- Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8° du même code ;
- des espaces paysagers et bâtis soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5.7° du même code ;
- des linéaires commerciaux à préserver soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5.7°bis du code de l'urbanisme.

Article 3 – Définitions

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Alignement (cf. également « Limites séparatives »)

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80 et 2m de hauteur à maturité.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. constituent des constructions contigües.

Destinations

La liste par destination (ci-après) n'est pas exhaustive.

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coiffure, soins esthétiques et soins corporels - Cordonnerie - Photographie - Reprographie, imprimerie, photocopie - Optique - Serrurerie - Pressing, retouches, repassage - Toilettage <p>Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</p>
Bureaux et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux et activités tertiaires - Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales - Sièges sociaux - Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. - Bureau d'études : informatique, etc. - Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. - Prestations de services aux entreprises : nettoyage - Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) <p>Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas</p>

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Commerces	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	/
Exploitation agricole	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Exploitation forestière	/
Habitation	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
Hébergement hôtelier	<p>L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.</p>
Industrie	Dont les activités scientifiques et techniques
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions mesurée au niveau du sol.

Les éléments en saillie ne constituent pas d'emprise au sol, ainsi que les terrasses de plain-pied dont la hauteur par rapport au sol naturel n'excède pas 0,60m.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... à l'exclusion des voies ferrées et des cours d'eau.

Espace planté

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Façade – Pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

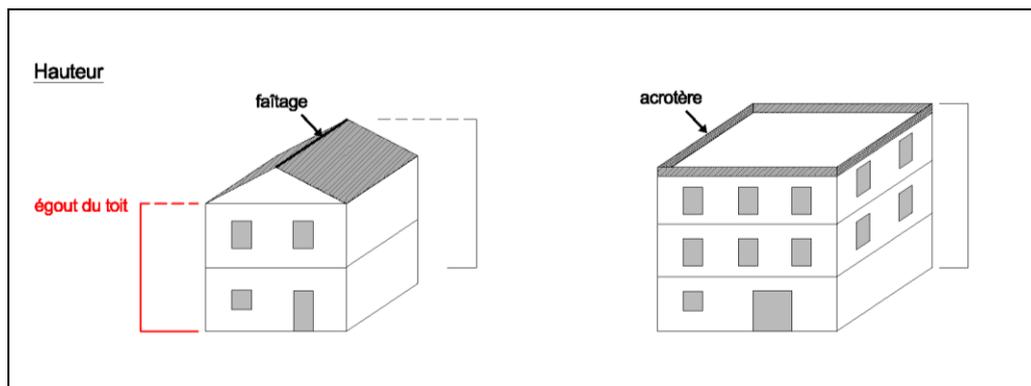
Façade comportant des baies – Façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus d'1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Hauteur façade

La hauteur façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

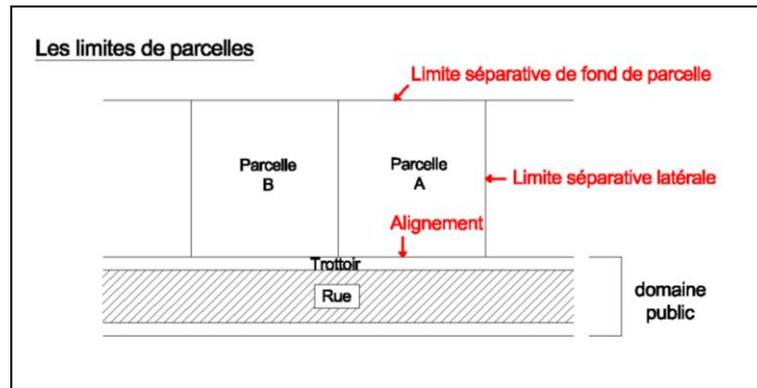


Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative, saillies et balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface hors œuvre nette (SHON).

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher ou surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON)

Cf. articles L.112-1 et suivants, et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

La zone **Ua** correspond au noyau historique de la commune de La Ville-aux-Clercs. Il s'agit d'une zone mixte dense d'habitat, de services, d'activités et d'équipements où les bâtiments sont construits en ordre continu.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article Ua1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que des combustibles solides ou liquides ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2 ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- les parcs d'attractions ;
- les poulaillers.

Article Ua2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, odeur, circulation, etc.).

2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.3. Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

2.4. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Article Ua3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies existantes

- 3.1. Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination des constructions envisagées.
- 3.2. Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles

- 3.3. En cas de création de voie carrossable, la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 3,5m.
- 3.4. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- 3.5. Toute voie nouvelle doit être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir, assurer la sécurité des usagers de cette voie, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Accès

- 3.6. Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétonniers mentionnés sur le plan de zonage ;
- 3.7. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- 3.8. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Article Ua4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être desservis par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. **Eaux usées :** Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément seront obligatoirement raccordés au réseau collectif d'assainissement ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau.

- 4.3. Eaux pluviales :** Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Tous réseaux de distribution

- 4.4.** Les branchements particuliers aux autres réseaux sont de type souterrain.

Gestion du stockage des déchets

- 4.5.** Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article Ua5 – Superficie minimale des terrains constructibles

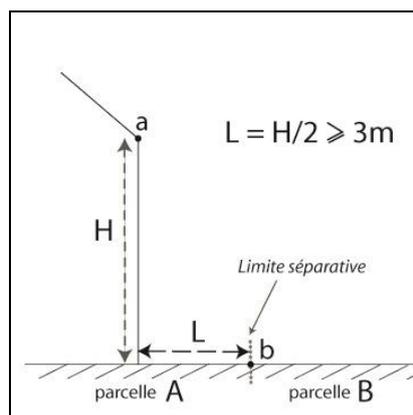
- 5.1.** Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.
- 6.2.** Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée à l'une des conditions suivantes :
- lorsque la continuité urbaine est maintenue par la création d'un mur de clôture conforme à l'article Ua11 ;
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
 - lorsque la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en retrait ;
 - lorsque la continuité urbaine est maintenue par l'édification d'un bâtiment à l'alignement des voies.
- 6.3.** Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Dans une bande d'une profondeur de 25m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives.
- 7.2. Au-delà de la bande de 25m de profondeur définie précédemment, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales si leur hauteur n'excède pas 4m par rapport au niveau du sol naturel. Dans le cas contraire, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.



- 7.3. Des implantations différentes des 7.1 et 7.2 peuvent être admises pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU et implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions doivent être implantées dans la continuité de l'existant.
- 7.4. A l'intérieur des marges de retrait sont autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur des constructions, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade.
- 7.5. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

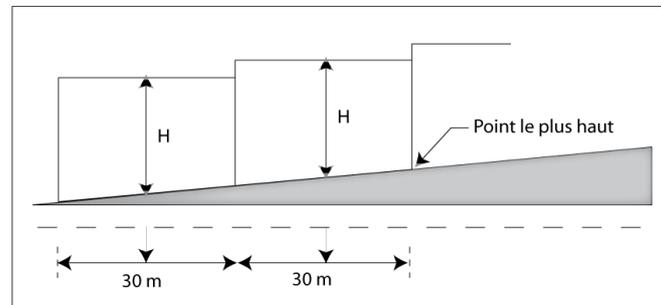
- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article Ua9 – Emprise au sol des constructions :

- 9.1. Dans une bande de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise au sol maximale possible est de 70% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 25m de profondeur.
- 9.2. Toutefois, dans la bande de 25m, l'emprise au sol maximale peut être de 80% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique et/ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis par les arrêtés du 3 mai 2007.
- 9.3. Au-delà de la bande de 25m définie au 9.1, l'emprise au sol maximale possible est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière située au-delà de la bande.

Article Ua10 – Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère.
- 10.2. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



- 10.3. Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- 10.4. La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général

- 11.1. Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions (notamment leur hauteur) et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.2. Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.
- 11.3. Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet type montagne...) est interdite.
- 11.4. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- 11.5. Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Matériaux des façades

- 11.6. L'unité d'aspect des constructions nouvelles avec les constructions voisines doit être recherchée par l'utilisation de la brique en façade (corniches, encadrements des ouvertures).

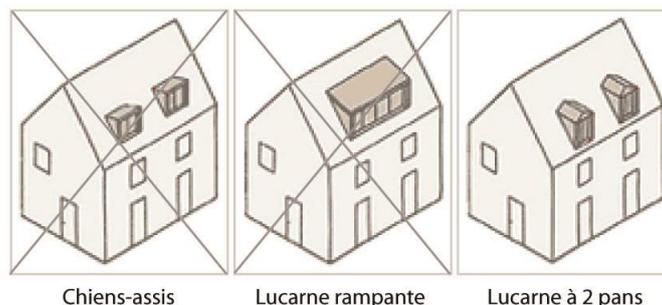
- 11.7. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant entre eux.
- 11.8. Les enduits doivent avoir un aspect chaux et sables. L'utilisation de sables locaux doit être privilégiée.
- 11.9. Sont interdits l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.10. L'utilisation du bois comme matériaux de façade est autorisée.

Volumes et percements

- 11.11. Les constructions doivent être de formes géométriques simples.
- 11.12. Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales.
- 11.13. Les proportions des ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.14. Les différentes menuiseries peintes ou teintées d'une même façade doivent être de couleur uniforme. Les menuiseries et les volets peuvent être laissés en bois naturel d'aspect mat ou peints de couleurs soutenues ou foncées. Sont néanmoins interdites les couleurs criardes.

Toitures

- 11.15. Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.16. Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- 11.17. Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes ou respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.
- 11.18. L'aspect et la couleur des matériaux de couverture des constructions doivent respecter le caractère traditionnel du centre bourg historique : ardoise (pose en losange interdite sauf pour la réhabilitation des toitures existantes présentant ce type de pose), petites tuiles plates de pays.
- 11.19. L'éclairage éventuel des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à deux pans. Les chiens-assis sont interdits, de même que les lucarnes rampantes (ou en trapèze).



- 11.20. La hauteur de chaque ouverture en toiture sera supérieure à sa largeur.
- 11.21. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :

- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
- de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

11.22. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes et des annexes (garages, abris de jardin) non visibles depuis le domaine public.

11.23. Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés et qu'ils participent à la composition architecturale de la façade. Chaque fois que possible, leur implantation sur un bâtiment annexe doit être privilégiée.

Clôtures

11.24. Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

11.25. Clôtures en limite des voies et emprises publiques et privées carrossables :

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire afin de recréer un profil urbain continu.

La clôture sera réalisée sous forme d'un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,10m et 2,00m constitués soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau enduit.

11.26. Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2,00m et les murs pleins sont interdits en fond de parcelle.

11.27. Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints,
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.

Dispositions diverses

11.28. Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doit pas être implanté en saillie ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à la toiture ou à la construction ;
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les voies publiques.

11.29. En façade côté rue, les volets roulants superposés sur les châssis de toit sont interdits.

Article Ua12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Définitions

- 12.1.** Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique.
- 12.2.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.
- 12.3.** Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.
- 12.4.** Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.
- 12.5. Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :**

Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m ;
- dégagement : 6 x 2,30m ;

Soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Habitations	1 place de stationnement automobile pour 60m ² de SHON Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.
Bureaux	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces et artisanat	1 place pour 60m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

12.6. Stationnement des deux-roues

- constructions à usage de bureaux et de commerces : minimum 1,5m² de locaux couverts pour 100m² de SHON.

Article Ua13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13.2. Dans la bande de 25m de profondeur** calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, 10% au moins de la superficie du terrain située dans la bande de 25m doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- 13.3. Au-delà de la bande de 25m de profondeur :**
- 13.3.1. 30% au moins de la superficie du terrain située au-delà de la bande de 25m doivent être traités en espace vert de pleine terre d'un seul tenant ;
- 13.3.2. 1 arbre de haut jet doit être planté par tranche de 300m de terrain non bâti.
- 13.4.** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100m² doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.
- 13.5.** Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya et cyprès n'est pas recommandé.
- 13.6.** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.
- 13.7.** Un traitement perméable des voiries et dessertes internes est à privilégier (sablage, dallage, pavage, etc.) aux bitumes et enrobés.
- 13.8.** Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Article Ua14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone Ue

Caractère de la zone

La zone **Ue** correspond au noyau ancien de la commune. Il s'agit du hameau de l'Essert.

La RD357 est soumise à l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article Ue1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que des combustibles solides ou liquides ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2 ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

Article Ue2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, odeur, circulation, etc.).

2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.3. Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

2.4. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Article Ue3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies existantes

- 3.1. Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination des constructions envisagées.
- 3.2. Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles

- 3.3. En cas de création de voie carrossable, la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 3,5m.
- 3.4. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- 3.5. Toute voie nouvelle doit être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir, assurer la sécurité des usagers de cette voie, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Accès

- 3.6. Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétonniers mentionnés sur le plan de zonage ;
- 3.7. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- 3.8. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Article Ue4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être desservis par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. **Eaux usées :** toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets

attendus, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

- 4.3. Eaux pluviales :** Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Tous réseaux de distribution

- 4.4.** Les branchements particuliers aux autres réseaux sont de type souterrain.

Gestion du stockage des déchets

- 4.5.** Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article Ue5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1.** La superficie minimale des terrains constructibles non desservis par le réseau collectif d'assainissement est fixée à 500m².

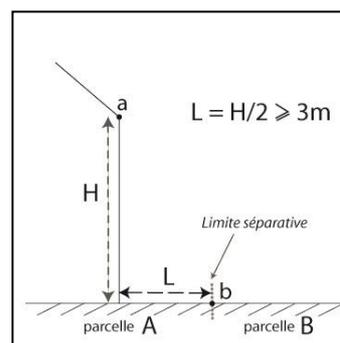
Article Ue6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.
- 6.2.** Toutefois, l'implantation des constructions destinées à l'habitation peut être autorisée en retrait de l'alignement à l'une des conditions suivantes :
- lorsque la continuité urbaine est maintenue par la création d'un mur de clôture conforme à l'article Ue11 ;
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
 - lorsque la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en retrait,
 - lorsque la continuité urbaine est maintenue par l'édification d'un bâtiment à l'alignement des voies.
- 6.3.** Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives.

7.2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur une des limites séparatives, elles sont implantées en retrait de la manière suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.



7.3. Des implantations différentes des 7.1 et 7.2 peuvent être admises pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU et implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions doivent être implantées dans la continuité de l'existant.

7.4. A l'intérieur des marges de retrait sont autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur des constructions, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade.

7.5. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de règle.

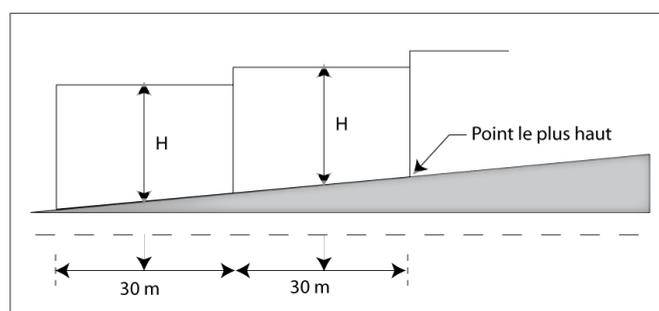
Article Ue9 – Emprise au sol des constructions :

9.1. L'emprise au sol maximale possible est de 50%.

Article Ue10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 8m au faîtiage ou à l'acrotère.

10.2. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3. Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

- 10.4. La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ue11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général

- 11.1. Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions (notamment leur hauteur) et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.2. Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.
- 11.3. Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet type montagne...) est interdite.
- 11.4. Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- 11.5. Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et leurs formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Matériaux des façades

- 11.6. L'unité d'aspect des constructions nouvelles avec les constructions voisines doit être recherchée par l'utilisation de la brique en façade (corniches, encadrements des ouvertures).
- 11.7. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant entre eux.
- 11.8. Les enduits doivent avoir un aspect chaux et sables. L'utilisation des sables locaux doit être privilégiée.
- 11.9. Sont interdits l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.10. L'utilisation du bois comme matériaux de façade est autorisée.

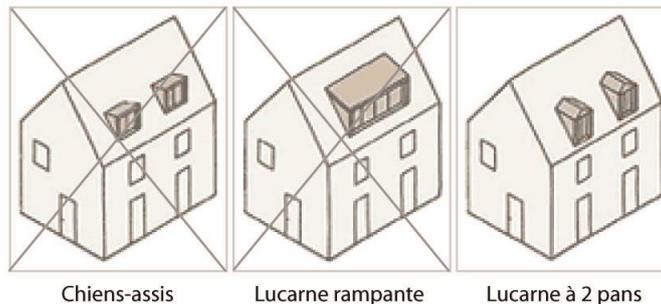
Volumes et percements

- 11.11. Les constructions doivent être de formes géométriques simples.
- 11.12. Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales.
- 11.13. Les proportions des ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.
- 11.14. Les différentes menuiseries peintes ou teintées d'une même façade doivent être de couleur uniforme. Les menuiseries et les volets peuvent être laissés en bois naturel

d'aspect mat ou peints de couleurs soutenues ou foncées. Sont néanmoins interdites les couleurs criardes.

Toitures

- 11.15.** Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.16.** Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- 11.17.** Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes ou respecter un angle compris entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.
- 11.18.** L'aspect et la couleur des matériaux de couverture des constructions doivent respecter le caractère traditionnel du centre bourg historique : ardoise (pose en losange interdite sauf pour la réhabilitation des toitures existantes présentant ce type de pose), petites tuiles plates de pays.
- 11.19.** L'éclairage éventuel des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à deux pans. Les chiens-assis sont interdits, de même que les lucarnes rampantes (ou en trapèze).



- 11.20.** La hauteur de chaque ouverture en toiture sera supérieure à sa largeur.
- 11.21.** Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée ;
 - de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- 11.22.** Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes et des annexes (garages, abris de jardin) non visibles depuis le domaine public.
- 11.23.** Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés et qu'ils participent à la composition architecturale de la façade. Chaque fois que possible, leur implantation sur un bâtiment annexe doit être privilégiée.

Clôtures

11.24. Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

11.25. Clôtures en limite des voies et emprises publiques et privées carrossables :

Dans le cas où la construction neuve ne s'implante pas à l'alignement, l'édification d'une clôture est obligatoire.

La clôture sera réalisée :

- soit sous forme d'un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,10m et 2,00m constitués soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau enduit ;
- soit d'une haie végétalisée, doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2,00m.

11.26. Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2,00m et les murs pleins sont interdits en fond de parcelle.

11.27. Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints,
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.

Dispositions diverses

11.28. Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à la toiture ou à la construction ;
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les voies publiques.

11.29. En façade côté rue, les volets roulants superposés sur les châssis de toit sont interdits.

Article Ue12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Définitions

- 12.1.** Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique.
- 12.2.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.
- 12.3.** Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.
- 12.4.** Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.

12.5. Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :

Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m ;
- dégagement : 6 x 2,30m ;

Soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Habitations	1 place de stationnement automobile pour 60m ² de SHON Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.
Bureaux	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces et artisanat	1 place pour 60m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

12.6. Stationnement des deux-roues

- constructions à usage de bureaux et de commerces : minimum 1,5m² de locaux couverts pour 100m² de SHON.

Article Ue13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2. **Dans la bande de 25m de profondeur** calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, 10% au moins de la superficie du terrain située dans la bande de 25m doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

13.3. **Au-delà de la bande de 25m de profondeur :**

13.3.1. 30% au moins de la superficie du terrain située au-delà de la bande de 25m doivent être traités en espace vert de pleine terre d'un seul tenant ;

13.3.2. 1 arbre de haut jet doit être planté par tranche de 300m de terrain non bâti.

13.4. Les parcs de stationnement aériens de plus de 100m² doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les

arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

- 13.5. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya et cyprès n'est pas recommandé.
- 13.6. Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.
- 13.7. Un traitement perméable des voiries et dessertes internes est à privilégier (sablage, dallage, pavage, etc.) aux bitumes et enrobés.
- 13.8. Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Article Ue14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone Ui

Caractère de la zone

La zone Ui est une zone réservée à l'urbanisation de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'industrie.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article Ui1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que des combustibles solides ou liquides ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

Article Ui2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.2. Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, classées ou non, à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les risques et les nuisances éventuels.
- 2.3. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- 2.4. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

Article Ui3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies existantes

- 3.1. Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- 3.2. Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

- 3.3. En cas de création de voie carrossable, la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 6m.
- 3.4. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et assurer une bonne desserte du quartier.
- 3.5. Les voies en impasse sont autorisées à condition que l'aire de manœuvre ait un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

Accès

- 3.6. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.7. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article U14 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être desservis par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. **Eaux résiduaires industrielles** : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel que si la température est inférieure à 20°. Des prestations particulières pourront être imposées en raison de la nature des rejets.
- 4.3. **Eaux vannes et usées** : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseaux, un assainissement individuel pourra être autorisé si la superficie et la constitution du sol le permettent et conformément à la législation en vigueur. Le branchement est à la charge du propriétaire. Des prestations particulières pourront être imposées en raison de la nature des rejets.
- 4.4. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrée dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Tous réseaux de distribution

- 4.5. Les branchements particuliers aux autres réseaux seront de type souterrain.

Gestion du stockage des déchets

- 4.6. Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone. Sauf impossibilité technique, ils doivent être intégrés

dans les bâtiments principaux ou situés dans un local annexe. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article Ui5 – Superficie minimale des terrains constructibles

5.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article Ui6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec un retrait différent de ceux définis au 6.1, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et de ne pas aggraver sa situation au regard du présent article. Les extensions doivent en outre être implantées dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

- 7.1.1. 5m par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone Ui ;
- 7.1.2. 8m par rapport aux limites séparatives des zones Ua et Up.

7.2. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sera aménagé.

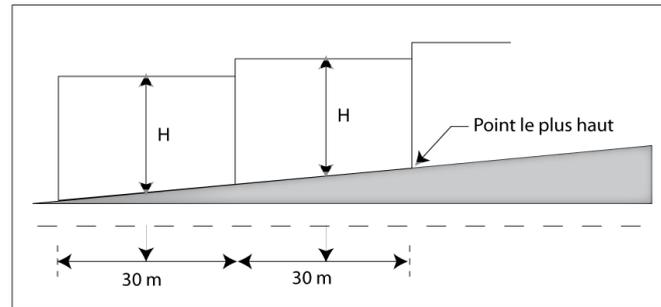
Article Ui9 – Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol maximale ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

9.2. Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être de 60% pour les constructions dont les toitures sont végétalisées.

Article Ui10 – Hauteur maximale des constructions

- 10.1. Pour les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales ou artisanales, la hauteur des constructions ne peut excéder 11m au faîtiage ou à l'acrotère sauf nécessité technique.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 7m au faîtiage ou à l'acrotère.
- 10.3. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.



- 10.4. Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Article Ui11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1. L'aménagement du terrain doit être pris dans son ensemble et le bâtiment doit s'intégrer avec les extérieurs.
- 11.2. Le bâtiment utilise de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.
- 11.3. Une harmonie de couleurs excluant le blanc pur en grande surface doit être recherchée.
- 11.4. Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées d'un grillage dont la hauteur ne peut excéder 2,00m.
- 11.5. Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, réservoir, d'eau pour la protection incendie, climatiseur, groupe froid, etc.) doivent être intégrées aux constructions.
- 11.6. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.
- 11.7. Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie ou pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, les gaines techniques doivent s'intégrer de par leur forme et leur matériau au volume principal du bâtiment.

Article Ui12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Définitions

- 12.1.** Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- 12.2.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.
- 12.3.** Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.
- 12.4.** Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.
- 12.5. Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :**

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Logements de fonction	1 place pour 80m ² de SHON
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces	1 place pour 30m ² de SHON
Artisanat	1 place pour 80m ² de SHON
Industrie	1 place pour 80m ² de SHON
Entrepôts	1 place pour 400m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

12.7. Stationnement des deux-roues

- constructions à usage de bureaux et de commerces : minimum 1,5m² de locaux couverts pour 100m² de SHON.

Article Ui13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1.** Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
- 13.2.** 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette d'un projet doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- 13.3.** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100m² doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les

arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.

- 13.4.** Les marges de recul doivent être traitées en espaces plantés.
- 13.5.** Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya et cyprès n'est pas recommandé.
- 13.6.** Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Article Ui14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone Up

Caractère de la zone

La zone **Up** est une zone à dominante pavillonnaire, dont l'urbanisation est plus récente et la densité moindre.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article Up1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que des combustibles solides ou liquides ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2 ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- les parcs d'attractions.

Article Up2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à usage d'activités non industrielles, classées ou non pour la protection de l'environnement :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant ;
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, odeur, circulation, etc.).

2.2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.3. Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants et la réalisation de nouvelles constructions à usage d'entrepôt dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale.

2.4. La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que le nouveau bâtiment respecte le présent règlement.

2.5. Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus

nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Article Up3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies existantes

- 3.1. Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination des constructions envisagées.
- 3.2. Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles

- 3.3. En cas de création de voie carrossable, la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 3,5m.
- 3.4. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- 3.5. Toute voie nouvelle doit être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir, assurer la sécurité des usagers de cette voie, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Accès

- 3.6. Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétonniers mentionnés sur le plan de zonage ;
- 3.7. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- 3.8. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Article Up4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être desservis par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

4.2. Eaux usées : Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément seront obligatoirement raccordés au réseau collectif d'assainissement ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau.

4.3. Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Tous réseaux de distribution

4.4. Les branchements particuliers aux autres réseaux seront de type souterrain ou aéro-souterrain.

Gestion du stockage des déchets

4.5. Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article Up5 – Superficie minimale des terrains constructibles

5.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article Up6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

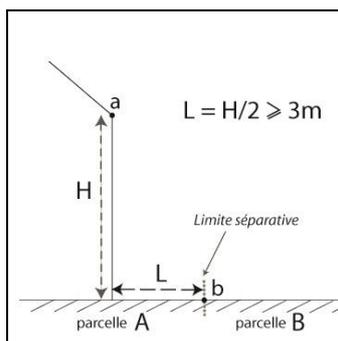
6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation, de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui défini au 6.1, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et de ne pas aggraver sa situation au regard du présent article. Les extensions doivent en outre être implantées dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue ;

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Up7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives latérales.
- 7.2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, elles seront implantées en retrait de la manière suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.



- 7.3. Des implantations différentes des 7.1 et 7.2 peuvent être admises pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU et implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, les extensions doivent être implantées dans la continuité de l'existant.
- 7.4. A l'intérieur des marges de retrait sont autorisés les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur des constructions, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade.
- 7.5. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Up8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

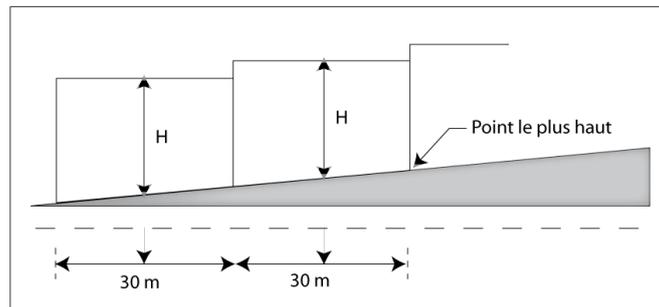
Article Up9 – Emprise au sol des constructions

- 9.1. L'emprise au sol maximale possible est de 30%.
- 9.2. Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être de 40% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique et/ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis par les arrêtés du 3 mai 2007.

Article Up10 – Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions ne peut excéder 9m au faîtiage ou à l'acrotère.

- 10.2** Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



- 10.3** Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- 10.4** La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Up11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général

- 11.1.** Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions (notamment leur hauteur) et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.2.** Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.
- 11.3.** Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet type montagne...) est interdite.

Matériaux des façades

- 11.4.** L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions et celles des dépendances et des annexes, accolées ou non à la construction principale.
- 11.5.** Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents, mais s'harmonisant entre eux.

Volumes et percements

- 11.6.** Les constructions doivent être de formes géométriques simples.
- 11.7.** Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.
- 11.8.** Les différentes menuiseries peintes ou teintées d'une même façade doivent être de couleur uniforme. Les menuiseries et les volets peuvent être laissés en bois naturel d'aspect mat ou peints de couleurs soutenues ou foncées. Sont néanmoins interdites les couleurs criardes.

Toitures

- 11.9. Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 11.10. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- 11.11. Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être encastrés.

Clôtures

11.12. Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

11.13. Clôtures en limite des voies et emprises publiques et privées carrossables :

La clôture sera réalisée :

- 11.13.1. sous forme d'un grillage doublé d'une haie vive pour une hauteur comprise entre 1,10m et 2m ;
- 11.13.2. sous forme d'un mur doublé d'une haie vive pour une hauteur comprise entre 1,10m et 2m ;
- 11.13.3. sous forme d'un mur bahut surmonté d'une grille doublée d'une haie vive pour une hauteur comprise entre 1,10m et 2m ;

11.14. Clôtures en limites séparatives :

- 11.14.1. La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2,00m.
- 11.14.2. Les murs pleins en fond de parcelle sont interdits.

11.15. Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints,
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.

Article Up12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Définitions

- 12.1. Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique.
- 12.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

- 12.3.** Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.
- 12.4.** Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.
- 12.5. Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :**

Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m ;
- dégagement : 6 x 2,30m ;

Soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Habitations	1 place de stationnement automobile pour 60m ² de SHON Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.
Bureaux	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces et artisanat	1 place pour 60m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

Article Up13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13.2.** 30% au moins de la superficie du terrain d'assiette d'un projet doivent être traités en espaces verts de pleine terre d'un seul tenant.
- 13.3.** Les parcs de stationnement aériens de plus de 100m² doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.
- 13.4.** Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya et cyprès n'est pas recommandé.
- 13.5.** Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

- 13.6. Tout terrain recevant une construction nouvelle sera planté d'un arbre d'espèce régionale, à raison d'un arbre au minimum pour 300m² de surface de terrain.
- 13.7. Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage, dallage, pavage, etc.) aux bitumes et enrobés.
- 13.8. Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Article Up14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUh

Caractère de la zone

La zone **1AUh** correspond à une zone située à proximité immédiate du centre bourg. A vocation dominante d'habitat, elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUh1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules, ainsi que des combustibles solides ou liquides ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées dans l'article 2 ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
- les poulaillers.

Article 1AUh2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. L'urbanisation de ces zones doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus dans les orientations particulières d'aménagement.

2.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation doivent comprendre 10% minimum de logements financés par un prêt aidé de l'Etat.

2.3. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Adaptation/réfection/extension des constructions existantes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU dans la limite de 50m² de SHON supplémentaires.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à une activité d'entreposage dès lorsqu'elle est liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AUh3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies existantes

- 3.1. Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination des constructions envisagées.
- 3.2. Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles

- 3.3. En cas de création de voie carrossable, la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 3,5m.
- 3.4. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- 3.5. Toute voie nouvelle doit être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir, assurer la sécurité des usagers de cette voie, permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3.6. Les voies en impasse sont autorisées provisoirement à condition que l'ensemble des conditions suivantes soit respecté :
 - 3.6.1. leur longueur ne pourra excéder 50m ;
 - 3.6.2. l'aire de manœuvre provisoire devra avoir un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.
- 3.7. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou, pour des raisons de sécurité et d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées ou prescrites.

Accès

- 3.8. Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables ou les sentiers piétonniers mentionnés sur le plan de zonage ;
- 3.9. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point ;
- 3.10. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Article 1AUh4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être desservis par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. **Eaux usées :** Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément seront obligatoirement raccordés au réseau collectif d'assainissement ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau.

- 4.3. **Eaux pluviales :** Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Tous réseaux de distribution

- 4.4. Les branchements particuliers aux autres réseaux seront de type souterrain.

Gestion du stockage des déchets

- 4.5. Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article 1AUh5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1. Il n'est pas fixé de règle.

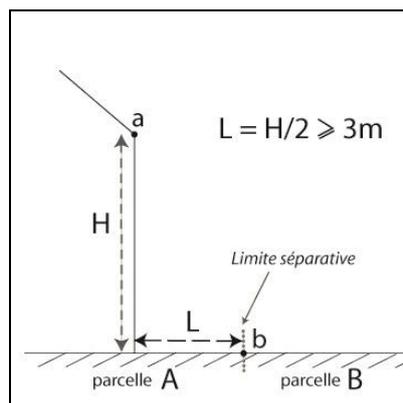
Article 1AUh6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.

- 6.2. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives latérales.
- 7.2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, elles seront implantées en retrait de la manière suivante : la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.



- 7.3. A l'intérieur des marges de retrait sont autorisés :
- les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade.
- 7.4. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUh9 – Emprise au sol des constructions :

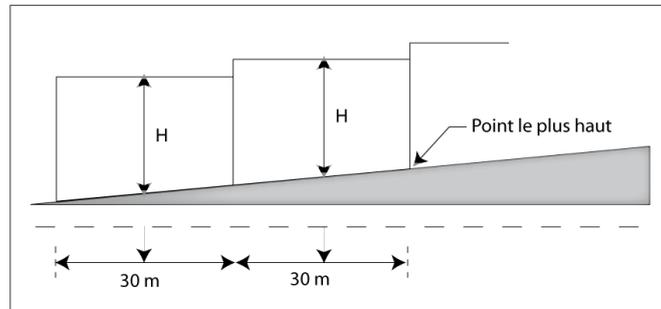
- 9.1. L'emprise au sol maximale possible est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2. Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être de 40% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique et/ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis par les arrêtés du 3 mai 2007.

Article 1AUh10 – Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 7m au faîtiage ou à l'acrotère.
- 10.2. Toutefois, la hauteur des constructions peut atteindre au maximum 11m au faîtiage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation remplissant des critères de

performance énergétique et/ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Les critères de performance et les équipements pris en compte sont définis par les arrêtés du 3 mai 2007. Cette possibilité est proposée sous réserve d'une intégration de la construction dans le site particulièrement soignée.

- 10.3.** Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



- 10.4.** Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- 10.5.** La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article 1AUh11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect général

- 11.1.** Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leurs dimensions (notamment leur hauteur) et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- 11.2.** Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.
- 11.3.** Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet type montagne...) est interdite.

Matériaux des façades

- 11.4.** Les enduits doivent avoir un aspect chaux et sables. L'utilisation des sables locaux doit être privilégiée. Les enduits de couleurs claires ne sont pas recommandés.
- 11.5.** Sont interdits l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
- 11.6.** L'utilisation du bois comme matériaux de façade est préconisée.

Volumes et percements

- 11.7.** Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

11.8. Les proportions des ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Toitures

11.9. Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Clôtures

11.10. Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

11.11. Clôtures en limite des voies et emprises publiques et privées carrossables :

La clôture sera réalisée sous forme d'un grillage doublé d'une haie vive, d'un mur plein doublé d'une haie vive ou d'un mur bahut surmonté d'une grille doublée d'une haie vive pour une hauteur comprise entre 1,10m et 2,00m ;

11.12. Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2,00m et les murs pleins sont interdits en fond de parcelle.

11.13. Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de bardages métalliques peints ou non peints,
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage,
- l'emploi de plaques ou poteaux béton.

Dispositions diverses

11.14. Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ;
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à la toiture ou à la construction ;
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les voies publiques.

Article 1AUh12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Définitions

- 12.1.** Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique.
- 12.2.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.
- 12.3.** Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.
- 12.4.** Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.
- 12.5. Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :**

Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m ;
- dégagement : 6 x 2,30m ;

Soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Habitations	1 place de stationnement automobile pour 60m ² de SHON Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés dans le cadre des articles L.123-1-3°, L. 421-3 et R-111-4 du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.
Bureaux	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces et artisanat	1 place pour 60m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

12.6. Stationnement des deux-roues

- constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces : minimum 1,5m² de locaux couverts pour 100m² de SHON.

Article 1AUh13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1.** Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

- 13.2. 30% au moins de la superficie du terrain d'assiette d'un projet doivent être traités en espaces verts de pleine terre dont 10% en espaces verts collectifs d'un seul tenant lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.
- 13.3. Les parcs de stationnement aériens de plus de 100m² doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.
- 13.4. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya et cyprès n'est pas recommandé.
- 13.5. Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.
- 13.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes internes est à privilégier (sablage, dallage, pavage, etc.) aux bitumes et enrobés.
- 13.7. Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Article 1AUh14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 1AUi

Caractère de la zone

La zone **1AUi** correspond à une zone à vocation dominante d'artisanat et d'industrie destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUi1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs.

Article 1AUi2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. L'urbanisation de la zone doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus dans les orientations particulières d'aménagement.

2.2. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone et qu'elles se situent sur le même terrain.
- Adaptation/réfection/extension des constructions existantes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU dans la limite de 50m² de SHON supplémentaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions de services publics ou d'intérêt collectif

Article 1AUi3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

- 3.1. En cas de création de voie carrossable, la largeur de la bande de roulement doit être au moins égale à 6m.
- 3.2. Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et assurer une bonne desserte du quartier.
- 3.3. Les voies en impasse sont autorisées à condition que l'aire de manœuvre ait un diamètre minimum de 20m de bordure à bordure.

Accès

- 3.4. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.5. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article 1AUi4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction d'habitation, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être desservis par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. **Eaux résiduaires industrielles** : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel que si la température est inférieure à 20°. Des prestations particulières pourront être imposées en raison de la nature des rejets.
- 4.3. **Eaux vannes et usées** : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseaux, un assainissement individuel pourra être autorisé si la superficie et la constitution du sol le permettent et conformément à la législation en vigueur. Le branchement est à la charge du propriétaire. Des prestations particulières pourront être imposées en raison de la nature des rejets.
- 4.4. **Eaux pluviales** : les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrée dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

Tous réseaux de distribution

- 4.5. Les branchements particuliers aux autres réseaux seront de type souterrain.

Gestion du stockage des déchets

- 4.6. Des locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers pour les déchets doivent obligatoirement être prévus pour toute construction nouvelle à usage d'activité admise dans la zone. Sauf impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans les bâtiments principaux ou situés dans un local annexe. Leur capacité d'accueil et leurs caractéristiques doivent être adaptées au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article 1AUi5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.2. Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUi6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUi7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

7.1.1. 5m par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone 1AUi ;

7.1.2. 8m par rapport aux limites séparatives des zones Up et A.

7.2. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUi8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Entre deux constructions non contiguës, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sera aménagé.

Article 1AUi9 – Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol maximale ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.

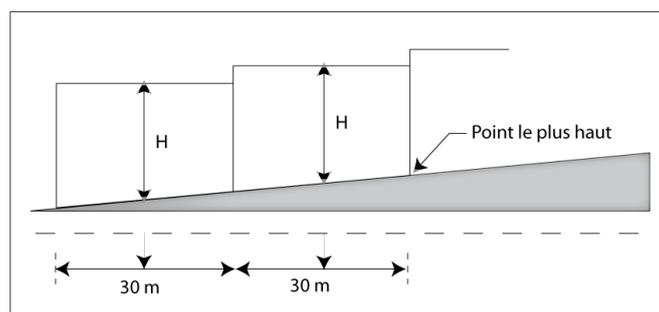
9.2. Toutefois, l'emprise au sol maximale peut être de 50% pour les constructions dont les toitures sont végétalisées.

Article 1AUi10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Pour les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales ou artisanales, la hauteur des constructions ne peut excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère sauf nécessité technique.

10.2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 7m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour les calculs de hauteur, en sections dont aucune ne peut excéder 30m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.4. Une tolérance de 1,00m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Article 1AUi11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment devra s'intégrer avec les extérieurs.

- 11.2. Le bâtiment utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.
- 11.3. Une harmonie de couleurs excluant le blanc pur en grande surface devra être recherchée.
- 11.4. Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées d'un grillage dont la hauteur ne peut excéder 2,00m.
- 11.6. Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoie technique, transformateur, réservoir, d'eau pour la protection incendie, climatiseur, groupe froid, etc.) doivent être intégrées aux constructions.
- 11.7. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.
- 11.8. Pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à l'industrie ou pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, les gaines techniques devront s'intégrer de par leur forme et leur matériau au volume principal du bâtiment.

Article 1AU12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Définitions

- 12.1. Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- 12.2. Pour les constructions nouvelles ou les changements d'affectation dans les rues piétonnes, les accès aux emplacements de stationnement doivent être réalisés en dehors des voies piétonnes.
- 12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.
- 12.4. Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.
- 12.5. Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne peut être inférieur à 1 place.
- 12.6. **Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :**

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Logements de fonction	1 place pour 80m ² de SHON
Bureaux et services	1 place pour 30m ² de SHON
Commerces	1 place pour 30m ² de SHON

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Artisanat	1 place pour 80m ² de SHON
Industrie	1 place pour 80m ² de SHON
Entrepôts	1 place pour 400m ² de SHON
Services publics ou d'intérêt collectif	25% minimum de la SHON

12.8. Stationnement des deux-roues

- constructions à usage de bureaux et de commerces : minimum 1,5m² de locaux couverts pour 100m² de SHON.

Article 1AUi13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.
- 13.2. 20% au moins de la superficie du terrain d'assiette d'un projet doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- 13.3. Les parcs de stationnement aériens de plus de 100m² doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et devront être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.
- 13.4. Les marges de recul doivent être traitées en espaces plantés.
- 13.5. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya et cyprès n'est pas recommandé.
- 13.6. Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Article 1AUi14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant des réserves foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification du PLU à l'occasion de laquelle un règlement est établi. Les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que lorsque que les zones 1AUh sont urbanisées.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Article 2AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU5 – Superficie minimale des terrains constructibles

5.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.
- 6.2. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une limite séparative latérale ou avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2. Il n'est pas fixé de règle ni pour les annexes, ni pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU9 – Emprise au sol des constructions :

9.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1. Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

Article 2AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone **N** regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger. Elle est concernée par le risque inondation.

Elle est composée de 3 secteurs :

- **Nj** secteur à vocation de jardins où seule la construction d'abris de jardin est autorisée.
- **Nl** secteur à dominante naturelle où les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement hôtelier sont autorisées (future salle des fêtes).

La zone N stricte est concernée par le risque inondation.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Au sein de la zone N, à l'exception des secteurs Nj et Nl, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.
- Les ouvrages techniques et les installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que le nouveau bâtiment n'excède pas la superficie du bâtiment initial.

2.2. **En Nj**, seuls les abris de jardin sont autorisés à condition que leur surface au sol n'excède pas 20m² et leur hauteur 2,5m au faitage ou à l'acrotère.

2.3. **En Nl**, les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, résidences hôtelières, résidences de tourisme, camping) et les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles respectent la valeur

écologique et paysagère du site et de qu'elles ne présentent aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Article N3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

- 3.1. Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination des constructions envisagées.
- 3.2. Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Accès

- 3.3. Tout accès doit présenter une largeur minimale de 4m en tout point ;
- 3.4. Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

En Nj, cet article n'est pas réglementé.

Article N4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1. Toute construction doit être desservie par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. **Eaux usées :** Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation ;
- 4.3. **Eaux pluviales :** Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.
Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Tous réseaux de distribution

- 4.4.** Les branchements particuliers aux autres réseaux seront de type souterrain ou aéro-souterrain.

Article N5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1.** À défaut de raccordement au réseau public, la superficie du terrain doit permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1.** Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait sera au moins égal à 6m.
- 7.2.** Les constructions doivent s'implanter en retrait de 12m minimum par rapport à la limite séparative en fond de parcelle.
- 7.3.** Les constructions doivent s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport aux cours d'eau.
- 7.4.** **En Nj**, les abris de jardin autorisés doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait minimum de 3m.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** **En N et Nj**, il n'est pas fixé de règle.
- 8.2.** **En Nl**, lorsque les constructions ne sont pas contiguës, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

Article N9 – Emprise au sol des constructions :

- 9.1.** L'emprise au sol maximale est fixée à :
- 5% pour les parcelles situées en zone **N**,

- 20m² en Nj.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

- 10.1. En N, la hauteur des constructions ne peut excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère ;
- 10.2. En Nj, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 2,5m au faîtage ou à l'acrotère.

Article N11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Matériaux des façades

- 11.1. Sont interdits l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques), l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 11.2. L'utilisation du bois comme matériaux de façade est autorisée. Elle est d'ailleurs préconisée au sein du secteur Nj.

Toitures

- 11.3. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes et des annexes (garages, abris de jardin) non visibles depuis le domaine public.
- 11.4. Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.

Article N12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1. Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- 12.2. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

Article N13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de grande valeur.
- 13.2. En Nj **uniquement**, 80% minimum de la superficie du terrain d'assiette d'un projet doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- 13.3. Un traitement perméable des voiries et dessertes internes est à privilégier (sablage, dallage, pavage, etc.) aux bitumes et enrobés.
- 13.4. Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.

13.5. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone **A** est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

La zone A est composée de 2 secteurs :

- Ah : secteurs partiellement bâtis situés en milieu agricole et à vocation dominante d'habitat ; seules des extensions limitées des constructions y sont autorisées ;
- Aa : secteur à vocation d'activités situé en milieu agricole.

La RD357 est soumise à l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 **En A**, sont autorisées les constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole :
 - o les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel, etc. y compris les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les locaux d'accueil du public et de vente des produits à la ferme, les abris pour animaux.
 - o les abris protégeant les forages d'irrigation,
 - o les créations, extensions et modifications d'installations classées liées et nécessaires à l'agriculture,
 - o les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de l'organisation de l'exploitation agricole ;
- aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux affouillements/ exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.

2.2 **En Ah et Aa**, sont autorisées à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu :

- les constructions à vocation agricole ;
- les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural ;
- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible) ;

- la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que le nouveau bâtiment n'excède pas la superficie du bâtiment initial ;
- les piscines couvertes et non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci.

2.3. En Aa, sont également autorisées :

- les activités artisanales à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter les risques et les nuisances éventuels.

Article A3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies existantes ou à créer

- 3.1.** Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies ou des chemins publics ou privés carrossables dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagé.
- 3.2.** Ces voies doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément à la réglementation en vigueur.

Accès

- 3.1.** Tout accès doit présenter une largeur minimale de 7m en tout point ;
- 3.2.** Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.

Article A4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Alimentation en eau potable

- 4.1.** Les constructions, à l'exception des constructions à vocation agricole, doivent être desservies par une conduite d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Assainissement

- 4.2. Eaux usées :** Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation ;

- 4.3. Eaux pluviales :** Les eaux pluviales doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. Ainsi, il peut être imposé la réalisation de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire de certaines installations telles que des parcs de stationnement, garages, stations-service, etc.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 1 litre par seconde et par hectare. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie totale des projets ou des parcelles urbanisées concernées, et non pour la seule surface nouvellement imperméabilisée.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Tous réseaux de distribution

- 4.4.** Les branchements particuliers aux autres réseaux seront de type souterrain ou aéro-souterrain.

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1.** À défaut de raccordement au réseau public, la superficie du terrain doit permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 -** Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.2 - En Ah,** les extensions autorisées doivent s'implanter dans le prolongement des constructions existantes.
- 6.3 - En Aa,** les constructions nouvelles autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2.** Une construction peut être édifiée en limite séparative s'il existe déjà une construction édifiée sur la même limite séparative sur la parcelle voisine, à condition qu'elle soit également en zone A. La construction est alors possible contre le bâtiment préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1.** Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions doivent être implantées à

une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8m.

8.2. En Ah et Aa, il n'est pas fixé de règle.

Article A9 – Emprise au sol des constructions :

9.1. Il n'est pas fixé de règle.

9.2. En Aa, l'emprise au sol maximale est fixée à 10%.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère.

10.3. Un dépassement ponctuel des hauteurs définies ci-dessus, justifié par des raisons fonctionnelles, peut être toléré pour les constructions à usage agricole et les dispositions techniques de grande hauteur (pylônes, silos...).

10.4. En Ah, la hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder celles des constructions existantes.

10.5. En Aa, la hauteur des constructions nouvelles autorisées ne peut excéder 11m au faîtage ou à l'acrotère.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et prise en compte de la loi Paysage

Aspect général

11.1. Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions ne doivent pas par leur situation, leurs dimensions (notamment leur hauteur) et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Logements

11.3. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ;

11.4. Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises etc. ne peuvent être réalisées avec des moyens de fortune (matériaux hétéroclites, emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts etc.) ;

Bâtiments agricoles et locaux artisanaux

- 11.5. Les constructions doivent présenter une unité de ton afin de réduire l'impact dans le paysage ;
- 11.6. Les matériaux utilisés devront présenter une couleur plutôt sombre pour ne pas se détacher ou apparaître comme objet isolé contrastant dans son environnement ;
- 11.7. L'utilisation du bois est à privilégier ;
- 11.8. Les soubassements doivent être bardés à l'identique des façades.

Toitures

- 11.1. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes et des annexes (garages, abris de jardin) non visibles depuis le domaine public.
- 11.2. Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés.
- 11.3. Les toitures des bâtiments agricoles doivent présenter des matériaux plutôt mats et de couleur sombre de façon à minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes ;

Clôtures

- 11.4. Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Article A12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Définitions

- 12.1. Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique.
- 12.2. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.
- 12.3. Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.
- 12.4. **Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :**

Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m ;
- dégagement : 6 x 2,30m ;

Soit une surface moyenne de 25m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Fonctions	Normes de stationnement automobile
Habitation	1 place de stationnement automobile pour 60m ² de SHON

Article A13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1. Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.
- 13.2. Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.
- 13.3. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée.
- 13.4. Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.
- 13.5. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe). L'emploi d'essences telles que thuya et cyprès est interdit. Pour les bâtiments agricoles, les végétaux à hautes tiges d'essences locales seront privilégiés.
- 13.6. Un traitement perméable des voiries et dessertes internes sera à privilégier (sablage, dallage, pavage, etc.) aux bitumes et enrobés.
- 13.7. Tout élément remarquable du patrimoine environnemental recensé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doit être préservé ou remplacé dans le respect de ses spécificités originelles.
- 13.8. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE VI : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Risques de retrait-gonflement des argiles

La commune de la Ville-aux-Clercs est concernée par le risque de mouvement de terrain étant donné la nature argileuse de ses sols même s'il n'existe pas d'aléa « fort » sur la commune.

98% du territoire de la commune sont concernés par le risque lié aux sols argileux. Environ 50% du territoire se situent en aléa moyen.

Au sein des zones présentant un aléa moyen, il est recommandé qu'une étude géotechnique (a minima de type G11 et G12) conforme à la norme NF P94-500 soit réalisée, afin que celle-ci détermine, en cas de construction, le type de fondations nécessaire ainsi que les aménagements extérieurs adéquates à prévoir.

Risques de feux de forêt

La commune est concernée par le risque de feu de forêt par la présence du massif forestier de Fréteval à la forte densité de résineux. Cependant, comme il s'agit essentiellement de Douglas, moins inflammables, elle ne présente que des risques minimes.

Le zonage du présent PLU a été élaboré de manière à faire en sorte que les nouvelles constructions autorisées soient protégées de ce risque d'incendie. Ainsi, le classement en zone N de la forêt de Fréteval prévoit une bande tampon autour de celle-ci, destinée à maintenir un certain espace entre la forêt et les différentes zones (Nh, A) lui étant contigües.

De plus, afin que les services de sécurité puissent intervenir en cas d'incendie, l'article 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » prévoit que pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Risques liés au transport de matières dangereuses

La commune de la Ville-aux-Clercs est concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses, en raison de la présence sur son territoire de la RD357, de la ligne TGV Paris-Bordeaux. Le territoire communal est ainsi grevé par une servitude d'utilité publique relatives aux chemins de fer, laquelle entraîne un certain nombre d'obligations pour les riverains et notamment la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures de chaume, amas de matériaux combustibles ou non, existants dans les zones de protection

La commune est également traversée par plusieurs canalisations de gaz naturel haute pression. Ces dernières sont soumises à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des ouvrages de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Par conséquent :

Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS) centré sur la canalisation et de rayon égal à « distances ELS » (cf. tableau ci-dessous), sont proscrits :

- Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
- Les immeubles de grande hauteur,
- Les installations nucléaires de base.

Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL) centré sur la canalisation et de rayon égal à « distance PEL » (cf. tableau ci-dessous), sont proscrits :

- Les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes),
- Les immeubles de grande hauteur,
- Les installations nucléaires de base.

Canalisation	Distance ELS (m)	Distance PEL (m)
Artère du Venômois	270	360
Artère du Centre	350	455
Alimentation DP Ville aux Clercs	5	10

Source : Porté à connaissance de l'État - GRT gaz

Risques sismiques

La commune de La Ville-aux-Clercs se situe en aléa très faible (niveau 1).

Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010 précisent la nouvelle classification et les nouvelles règles de construction parasismique applicable aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normale ». Le spectre de réponse en accélération à utiliser est défini dans le cadre des règles de construction parasismique dites « EC8 » disponibles auprès de l'AFNOR (norme NF EN 1998-1). La zone de sismicité et la catégorie de bâtiment permettent de définir l'accélération maximale de référence (notée *a_{gr}*) au niveau d'un sol rocheux à prendre en compte pour la définition de ce spectre.

Pour les installations classées « à risque spécial » situées en zone de sismicité 1 ou 2, un spectre a priori est défini. Le préfet, s'il le juge nécessaire, peut demander la réalisation d'une étude spécifique pour toutes les installations classées, y compris celles soumises au « risque normal » ou celles situées en zone de sismicité 1 et 2.

Nuisances liées aux infrastructures de transport

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet du Loir-et-Cher a procédé, par arrêté, au classement des voies terrestres bruyantes, suivant les quatre catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 et à la délimitation de secteurs affectés par le bruit. A l'intérieur de ces secteurs, les constructions neuves doivent respecter certaines règles d'isolation phonique.

Bien que la RD357 soit classée « grande circulation », seule la ligne TGV Atlantique est classée infrastructure de catégorie 1. Ce classement définit les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments de prendre en compte dans un périmètre de 300m de part et d'autre de la voie ferrée.

Nuisances liées aux activités agricoles

Afin de limiter les nuisances olfactives ou sonores inhérentes à certaines activités agricoles telles l'élevage d'animaux, la réglementation impose une distance minimale à respecter entre les bâtiments d'élevage et les habitations.

Le territoire communal compte ainsi 2 installations classées, (élevage de porcs et de volailles), autour desquelles s'applique un périmètre de 100m en dessous duquel les constructions destinées à de l'habitat sont interdites.

Outre ces installations, 4 élevages sont soumis au règlement sanitaire départemental. Il s'agit d'élevages dont les effectifs n'atteignent pas les seuls fixés par la nomenclature des Installations Classées ou concernant des espèces non visées par la même nomenclature (moutons, chèvres, chevaux...). Le schéma sanitaire départemental établit les règles relatives à l'implantation et à l'exploitation de ces activités.

TITRE VII : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire villauciergeois compte de nombreux sites archéologiques ou présentant un potentiel archéologique, lesquels sont définis par arrêté du Préfet de région.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.

Conformément aux dispositions de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune.

TITRE VIII : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

(Article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme)

L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 5, certains éléments bâtis et paysagers remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous formes de prescriptions particulières.

Les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage dans la partie intitulée « Protection au titre de la Loi Paysage ».

5 catégories ont été distinguées :

1. Les éléments du patrimoine bâti remarquable
2. Les arbres isolés remarquables
3. Les alignements d'arbres structurant à protéger (haies bocagères, fruitiers, mails en milieu urbain)
4. Les ensembles boisés à protéger (bois et boqueteaux)
5. Les anciens vergers de pommiers et de poiriers

1- Les éléments du patrimoine bâti remarquable

Les bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural reconnu sont identifiés sur le document graphique intitulé « Protection du patrimoine bâti » par des étoiles rouges.

Ces bâtiments sont soumis aux règles suivantes :

- leur démolition est interdite ;
- tous les travaux effectués sur ces bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

	Photographies	Localisation – caractéristiques
1		LA SALLE DES FETES Localisation : Rue de l'abreuvoir
2		ANCIENNE PRISON – GENDARMERIE Localisation : Rue du vieux Moulin

	Photographies	Localisation – caractéristiques	
3		FORT-GIRARD Localisation : Rue Françoise de Lorraine Epoque de construction : XVI ^{ème} siècle	
4		LAVOIR (centre-bourg) Localisation : rue Françoise de Lorraine	
5		MAISON A COLOMBAGE Localisation : 10 route de Vendôme	
6		LAVOIR Localisation : l'Essert	
7		LE DOMAINE DE LA GRANDE BORNE Localisation : nord est du territoire en bordure de la forêt de Fréteval Epoque de construction : de XIX ^{ème} siècle	

2- Les arbres isolés remarquables

Les arbres remarquables de La Ville-aux-Clercs ont été reconnus pour leurs valeurs esthétique et culturelle.

Les arbres remarquables ont été inventoriés soit pour leur essence particulière, pour le port majestueux de leurs houppiers, du fait de leur grand âge ou encore parce qu'ils constituent des éléments repères du paysage urbain ou rural (ex : chêne isolé en milieu de parcelle cultivée).

L'ensemble de ces éléments isolés est reporté sur le plan de zonage à l'aide d'un rond étoilé. ✪

La nomination de ces éléments arborés au titre de la loi paysage doit permettre de sensibiliser les particuliers à la valeur du patrimoine végétal de la commune et doit inciter à une réelle valorisation de ce bien culturel.

Ainsi ces éléments doivent être au maximum préservés et entretenus, sauf si leur condition sanitaire rend nécessaire leur abattage pour des raisons de sécurité.

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>FRENE LE LONG DE LA RD141 DITE « ROUTE DE VENDOME »</p> <p>Section cadastrale : A N° de Parcelle : 417</p> <p>Frêne taillé en têtard particulièrement visible depuis l'espace public.</p> 
	<p>AUBEPINE LE LONG DE LA RD141 DITE « ROUTE DE VENDOME</p> <p>Section cadastrale : A N° de Parcelle : 1090</p> <p>Cette aubépine est particulièrement perceptible depuis l'espace public. Son attrait relève de floraison blanche abondante printanière.</p> 

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>ROUTE DE VENDOME Section cadastrale : E N° de Parcelle : 245</p> <p>En entrée de ville Sud, 3 arbres apparaissent structurant depuis l'espace public : 1 frêne, 1 chêne et 1 poirier. Ils créent un signal en entrée de ville par le volume de leur houppier.</p> 
	<p>LA GRANDE BORNE</p> <p>Section cadastrale : OA N° de Parcelle : 170, 171, 173, 174, 175, 1021, 1022, 1023, 1024, 169, 168</p> 
	<p>PEUPLIERS ET CHENES DU STADE LACASSAGNE</p> <p>Section cadastrale : ZL N° de Parcelle : 173</p>  
	<p>POMMIERS ET POIRIERS ISOLES DU COTEAU DU GRATTELOUP</p> <p>Section cadastrale : A N° de Parcelle : 42 Cône de vue depuis le nord-est du bourg (haut de coteau)</p> <p>Ces pommiers et poiriers sont implantés de manière aléatoire sur le haut du coteau du Gratteloup, le sol est traité en prairie naturelle (maintien de la zone d'expansion de crue, limitation des ruissellements).</p> 

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>CHENE ISOLE – LA COURDRAIE Section cadastrale : ZI N° de parcelle : 2, 177, 381</p> <p>Entre RD 12 et RD 141 au lieu-dit La Coudraie au Sud du bourg de La Ville-aux-Clercs. Chêne isolé remarquable dans le paysage par sa silhouette qui ressort des parcelles cultivées alentour.</p> 
	<p>4 CHENES ISOLES – BEAULIEUX Section cadastrale et N° de parcelle : ZI 393et ZD 15 Chemin rural n°55 de Beaulieu à Busloup</p> <p>4 chênes isolés remarquables dans le paysage depuis la RD 12 par leurs silhouettes qui ressortent des parcelles cultivées alentour.</p>
	<p>POIRIER ISOLE – LA PETITE HAIE Section cadastrale : ZI N° de parcelle : 12</p> <p>Angle de la RD 141 – route de Vendôme et du chemin rural n°91.</p> <p>Ce poirier isolé marque l'entrée d'une allée menant à la ferme de La Petite Haie.</p> <p>Situé au croisement de la RD 141, il marque aussi l'approche du bourg de La Ville-aux-Clercs et trouve écho par la présence d'un même poirier au nord du bourg.</p>
	<p>L'ESSERT - LES ARBRES ISOLES Section cadastrale : OC RD 12 – Route de l'Essert</p> <p>Ces arbres isolés de beaux volumes ponctuent le paysage du hameau, ils marquent par leurs silhouettes originales ou leur emplacement sont particulièrement perceptibles depuis l'espace public et doivent à e titre être préservés.</p> <p>Saule pleureur en entrée de hameau - N° Parcelle : 22 Le Chêne penché - N° Parcelle : 41 Chêne 1 - N° Parcelle : 314 Chêne 2 - N° Parcelle : 397 Saule pleureur et mare - N° Parcelle : 76</p>

3- Les alignements d'arbres structurant à protéger

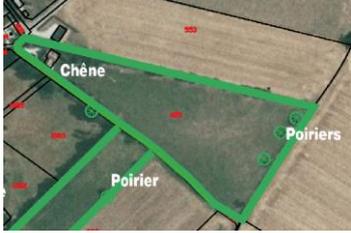
Les haies bocagères assurent une transition douce entre les espaces à dominante agricole et les espaces urbanisés. Par ailleurs, elles jouent un rôle écologique important en maillant le territoire par des continuités écologiques : habitat pour une microfaune et une microflore, corridor biologique pour les espèces animales. Les plantations de pommiers et de poiriers souvent localisés en limite urbaine permettent une meilleure intégration paysagère des constructions et participent aussi aux continuités écologiques. Enfin, la commune dispose d'alignements et mails d'arbres en milieu urbain particulièrement majestueux et identitaires pour la commune (mails de platanes, tilleuls autour de l'église).

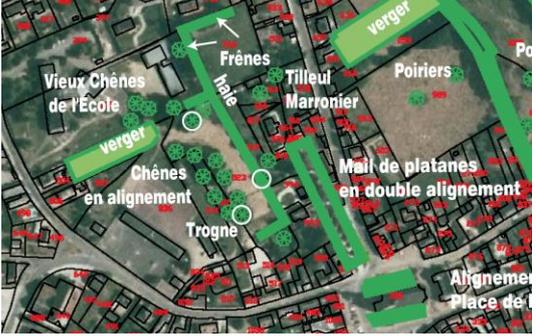
Ces linéaires arborés à protéger sont reportées sur le plan de zonage à l'aide d'un trait vert «  ».

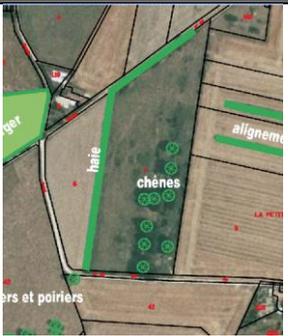
Ces éléments sont soumis aux règles suivantes :

- Le traitement et le renouvellement des haies bocagères devra se faire dans le respect d'un environnement durable, les essences indigènes devront être proscrites au profit des essences locales, les activités agricoles proches devront éviter l'utilisation de produits phytosanitaires à proximité de ces haies, le linéaire devra être maintenu ou restitué.
- L'état sanitaire des alignements d'arbres en milieu urbain doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'entretien des plantations en milieu urbanisé, assuré par les services de la commune doit être particulièrement soigné.

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>CHEMIN CREUX « CHEMIN VERT » Section cadastrale : A Le long du chemin rural n°80 Parcelle n°85</p> <p>Les plantations en haie sur talus de part et d'autre du chemin vert sont à conserver.</p> <p>3 arbres remarquables ponctuels font l'objet d'une protection particulière pour leurs ports majestueux : 2 frênes et 1 poirier.</p> 
	<p>CHEMIN CREUX « CHEMIN VERT » - extrémité Nord</p> <p>Section cadastrale : A Le long du chemin rural n°80 N° de Parcelle : 91</p> <p>L'ensemble du chemin creux est inventorié au titre de la loi Paysage.</p> <p>Certain Frênes à l'extrémité Nord du chemin sont particulièrement perceptible depuis l'espace public.</p> 

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>SUD DE LA COMMUNE « LES MALNOUES »</p> <p>Section cadastrale : A N° de Parcelle : 409</p> <p>Cette continuité de haie bocagère permet une meilleure intégration de la limite urbaine au Sud.</p> <p>1 chêne et quelques poiriers s'illustrent par leur silhouette et leurs beaux volumes et sont à préserver plus particulièrement</p> 
	<p>LOTISSEMENT DES 3 CHENES</p> <p>Section cadastrale : A N° de Parcelle : 729, 731, 1053</p> <p>Ces haies et arbres isolés remarquables sont les traces du maillage bocager et agricole d'autrefois, ils ont été préservés lors de la réalisation du lotissement dit des « 3chênes ». Cette végétation assez dense crée une aération au sein de la trame urbaine et participe de la continuité de la trame verte du centre-bourg accompagnant les voies et chemins piétons.</p> 
	<p>SUD DE LA COMMUNE « LES MALNOUES »</p> <p>Section cadastrale : A N° de Parcelle : 1087</p> <p>Ces haies constituent une richesse paysagère pour l'intégration du sud du bourg. Par ailleurs inscrites dans le sens de la pente vers le Gratteloup, elles jouent un rôle de rétention des sols et des eaux pluviales. Elles sont donc à préserver.</p> 
	<p>CONTINUITE ECOLOGIQUE – RUE NEUVE</p> <p>Section cadastrale : A N° de Parcelle : 378, 363</p> <p>La végétation hygrophile de ce secteur (peupliers, frênes) laisse deviner la présence du petit ruisseau (fossé) qui est ensuite canalisé sous la rue Neuve. Un alignement de frênes têtards taillés très courts est atypique.</p>

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>ENTREE DE VILLE NORD-OUEST – RUE DE LA FLEURIETTE Section cadastrale : F N° de Parcelle : 50, 74, 73, 415, 443</p> 
	<p>ABORDS DU CENTRE-BOURG – PLANTATIONS EN MILIEU URBAIN Section cadastrale : F et A</p>  <p>Ces alignements d'arbres ponctuent et agrémentent les espaces publics de La Ville-aux-Clercs. Ils sont donc à conserver ou à restituer (rajeunissement des spécimens vieillissants ou malades)</p>
	<p>Zone AU- Extension Nord Section cadastrale : F N° de Parcelle : 443, 73</p> <p>Ces protections au titre de la loi paysage devront s'appliquer aux futures opérations dans ce secteur. Les arbres isolés remarquables intégreront les espaces publics de la zone et les haies bocagères seront conservées au maximum.</p> 
	<p>CONTINUITÉ ECOLOGIQUE – HAIE CHEMIN RURAL N°94</p> <p>Section cadastrale : ZL N° de Parcelle : 33</p> 

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>ALIGNEMENTS DE CHENES Section cadastrale : ZB N° de Parcelle : 7</p> <p>Ces chênes implantés en haut de coteau de la vallée du Gratteloup sont particulièrement remarquables par leur nombre et leur âge. Ils méritent d'être conservés.</p> 
	<p>HAIES BOCAGERES - LE NID DE PIE - BEAULIEU – LES BANCHERIES</p> <p>Chemin N°50 de Vendôme à l'Ecoutière Chemin n°53 de la petite Vallée à Beaulieu</p> <p>Les haies bocagères, boqueteaux et arbres isolés qui accompagnent les abords des fermes Nid de Pie, Beaulieu et Les Bancheries participent aux continuités écologiques jusqu'à La Petite Vallée située plus au Sud. Ces boisements permettent une bonne intégration des exploitations agricoles. Ils agrémentent les chemins ruraux et les rendent lisibles dans le paysage. De plus, ils enrichissent et rythment le paysage de plateau céréalier. Ils méritent pour toutes ces raisons une préservation.</p>
	<p>L'ESSERT-LES HAIES</p> <p>Section cadastrale : OC N° de parcelles : en bordure de la parcelle 32 RD 12 – Route de l'Essert</p> <p>Cette haie bocagère épaisse encadrant un fossé ou ancien chemin rural est importante à conserver pour son rôle dans la gestion hydraulique (collectrice des eaux pluviales dans la pente), ainsi que pour son rôle paysager : elle se poursuit dans la continuité du hameau de l'Essert. Enfin, les enchevêtrements de bois morts et le caractère humide du ravin confèrent à cet endroit une richesse pour la biodiversité.</p> <p>Une haie de chênes épaisse vient encadrée le hameau en limite Ouest. Cette haie est à préserver pour son intérêt paysager. Elle marque une belle transition avec l'espace agricole cultivé.</p>

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>LA HAIE à l'EST ET SES ARBRES FRUITIERS</p> <p>N° de parcelles : en limite communale Est, en bordure des parcelles 399, 397, 63, 60, 64, 62, 66, 36</p> <p>Ces arbres sont caractéristiques par la forme arquée de leur branchage. Ils composent en partie la haie à l'Est du hameau.</p>
	<p>LA HAIE NORD</p> <p>N° de parcelle : 400 et 29, en limite du chemin des « petits grands champs. »</p> <p>Cette haie d'essences champêtre accompagne le chemin, elle masque en partie une plantation de conifères adjacente.</p>

4- Les ensembles boisés

Ces masses boisées qui enserrent le centre bourg permettent une meilleure intégration paysagère des constructions. Leur présence est d'autant plus importante du fait qu'ils accompagnent le cours du Gratteloup (zones humides, champs d'expansion des crues, rétention naturelle des eaux pluviales). Enfin sur le plan écologique, ils assurent une continuité verte en couronnement du bourg dans un contexte de grandes cultures.

Ces masses boisées sont identifiées au plan de zonage par des polygones fermés de couleur vert foncé «  ».

Ces ensembles sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les boisements de taille conséquente qui enserrent le bourg doivent être maintenus dans le cadre d'une gestion sylvicole (plan simple de gestion, repeuplement, abatage partiel, etc....)
- Les boqueteaux qui ponctuent l'espace agricole doivent être préservés au maximum compte tenu de leur rareté, où à restituer dans la mesure du possible pour permettre la mise en place de zone de refuge pour la grande et petite faune.

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>FERME LA TOUCHE Section cadastrale : OE N° de parcelles : 266, 259, 171, 260, 262, 264</p> <p>RD 141 – Route de Vendôme Cet ensemble marque le paysage d'entrée de ville Sud de la Ville-aux-Clercs par la route de Vendôme.</p> <p>L'ensemble bâti est construit très en retrait de la rue offrant une vraie ouverture sur l'espace agricole adjacent. Le bâti s'organise autour d'une courrette intérieure et se remarque par la présence de ses pans de bois en façade et pignon. Les volumes bâtis sont simples, les hauteurs sont R+comble. La végétation même si les essences sont communes et peu intéressantes du point de vue de la biodiversité (peupliers, conifères, ...), elle permet néanmoins une bonne intégration paysagère de l'ensemble.</p>

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>UNE STRUCTURE INSPIREE DU CARRE CAUCHOIX Section cadastrale : OE N° de parcelle : 138</p>  <p>Chemin rural du Clos du Fard à la Tutinière</p> <p>Adossé à un boqueteau un rectangle cultivé entouré de haies bocagères très lisibles dans le paysage. Le clos-masure est en fait la structure typique de la ferme du Pays de Caux.</p> <p>Grossièrement, le clos-masure se présente sous la forme d'un rectangle. Il est délimité par des talus d'environ 1,5 mètres de haut, plantés d'arbres, (ici des chênes). Il se situe au milieu de parcelles cultivées. Les clos-masures enrichissent écologiquement les vastes espaces du plateau. La végétation naturelle des talus attire nombre d'insectes, d'oiseaux, de micro-mammifères et leurs prédateurs. Les arbres et les arbustes servent de refuge et de nichoirs aux oiseaux de la campagne et des cultures.</p>
	<p>HAMEAU LE MARCHAIS Section cadastrale : ZP N° de parcelles : 127, 97, 93, 92, 90, 96, 74, 129, 28, 73, 89, 26, 24.</p> <p>RD 24 – Route de Danzé</p> <p>Situé en entrée de ville Ouest, sa végétation est particulièrement développée permettant l'intégration des constructions en plateau. Les plantations arborées sont particulièrement intéressantes pour la diversité des essences présentes (chênes, charmes, érables, bouleaux, frênes, poiriers, ...). Certains individus marquent le paysage par leur grand développement, leur silhouette, leur âge.</p> <p>Des haies de chênes particulièrement celles en bordure ouest de commune et de la route départementale 24 sont à préserver.</p>

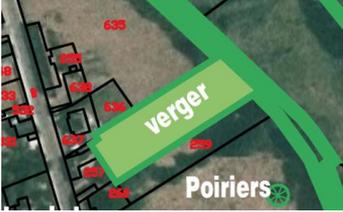
5- Les anciens vergers de pommiers et de poiriers

Les vergers de poiriers et de pommiers sont identitaires dans la région (trogne, poiriers) et possèdent une grande valeur paysagère et écologique. Souvent localisés en limite urbaine, ils permettent une meilleure intégration paysagère des constructions et participent à la mise en œuvre de continuités écologiques.

Les vergers sont identifiés au plan de zonage par des polygones fermés, de couleur vert clair «  »

Les vergers identifiés sont soumis aux prescriptions suivantes :

- ils doivent être préservés au maximum ou replantés d'espèces locales traditionnelles.

Photographies	Localisation – caractéristiques
	<p>VERGER Section cadastrale : A N° de Parcelle : 258</p> <p>Cet ancien verger est encore bien conservé et visible depuis le chemin creux. Situé dans le coteau à proximité immédiate du centre-bourg, il concourt au maintien de l'identité et du vocabulaire végétal local typique.</p> 
	<p>VERGER DU LIEU-DIT « LE PETIT MOULINET »</p> <p>Section cadastrale : ZB N° de Parcelle : 1</p> <p>Cet ancien verger, sert aussi au pâturage de moutons. Implanté en versant, il permet une occupation agricole respectueuse des abords de la vallée du Gratteloup. Il mérite d'être conservé car témoigne du vocabulaire local typique.</p> 
	<p>ANCIENS VERGERS – SITES DE LA PETITE BORNE ET DE L'USAGE</p> <p>Section cadastrale : B N° de Parcelle : 10, 11</p> <p>Ces alignements de pommiers et poiriers apportent du rythme dans ce paysage cultivé homogène (grandes étendues de céréales, colza, ...). En plus de leur richesse paysagère, ils font partie intégrante de la continuité écologique du coteau au Nord-Est du bourg.</p> 



