COMMUNE DE THORIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du bureau communautaire du 22 avril 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Thierry GANACHAUD
5ème Vice-Président

LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMÉRATION

AVERTISSEMENT

Les articles cités dans ce règlement sont ceux en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu des évolutions législatives permanentes, les références de ces articles peuvent être amenées à évoluer également, sans pour autant faire l'objet d'une modification du PLU.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 5
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 12
COMMUNES AUX ZONES 12
ZONE URBAINE (U) 17
ZONES A URBANISER (AU) 24
ZONE 1AUB 26
ZONE AGRICOLE (A) 31
ZONE NATURELLE (N) 37
Emplacements réservés 42
Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme 45
Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 52
LEXIQUE 58

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Thorigny.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

Article R.111-2 : salubrité et sécurité civile

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

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

Article R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L.111-11 : notion de viabilisation d'un terrain
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

2- Dispositions concernant le stationnement :

2-1 Pour les logements locatifs (articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'Urbanisme)

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

2-2 Pour les EHPAD et les résidences universitaires (articles L.151-34 et R.151-46 du Code de l'Urbanisme)

Pour l'application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

3- Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes. Il s'agit de :

- Monuments historiques
- Protection des eaux potables et minérales
- Canalisations électriques
- Protection des centres de transmission radioélectriques contre les obstacles
- Circulation aérienne – dégagement

4- Vestiges archéologiques

Les périmètres archéologiques relatifs à la prise en compte du patrimoine archéologique sont délimités dans le document des annexes.

5- Droit de préemption urbain

Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) conformément à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme est institué sur l'ensemble des zones urbaines (U et AU) du territoire communal.

6- Règles de réciprocité en zone agricole

Se superposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime qui stipulent : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
    - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
    - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

2- Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

3- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A et N.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

1- Autorisations d'urbanisme

Outre les constructions, sont également soumises à déclaration ou autorisation :
- Les clôtures, conformément à l'article R.421-12 du Code de Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007
- Les installations, travaux et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme
- Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément que le PLU a identifié, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable selon l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-15 du Code de Urbanisme

2- Dérogations

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chaque terrain issu de la division.

3- Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer dans les cas précisés à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

4- Adaptations mineures et dérogations

L'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme stipule que "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

Conformément à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, des dérogations au règlement du PLU peuvent être accordées à un permis de construire, par décision motivée de l'autorité compétente pour permettre :
1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les **zones urbaines** « zones U », secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elles comportent 2 zones :

- UA : centre bourg ancien et dense
- UB : zone urbaine mixte

- Les **zones à urbaniser** « zones AU » : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Un seul type de zone est présent 1AUB : zone à vocation mixte.

- Les **zones agricoles** « zones A », secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) sont seules autorisées en zone A.
La zone A comporte un sous-zonage Ah correspondant aux STECAL Hameaux et un sous zonage Ae correspondant à la déchetterie.

- Les **zones naturelles et forestières** « zones N », secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
La zone N comporte également une zone Nl correspondant aux activités de loisirs de plein air, du type motocross.

Le plan de zonage comporte également :

- les éléments identifiés en application des articles L.151-19 ou L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.151-41 et R.151-42 du Code de l'Urbanisme).
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme).
- les zones humides
- les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- une zone de protection de la lagune
- les sites archéologiques
- la localisation des projets éoliens

ARTICLE 5 – COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Le règlement du PLU comporte les thématiques suivantes :

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1- Destinations et sous destinations autorisées
2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Volumétrie et implantation des constructions

2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
4- Stationnement

Des dispositions réglementaires communes aux zones figurent au chapitre suivant.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES
COMMUNES AUX ZONES

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

1- Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces éléments paysagers (alignements d'arbres, haies, boisements, cheminements) doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Leur abattage partiel est néanmoins possible mais sera subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère des lieux. Les sujets plantés devront être des essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols. Dans le cas d'une haie, celle-ci devra être recomposée de plusieurs essences.

Les constructions devront être implantées en respectant un recul de 5 mètres au droit du houppier des arbres protégés.

2- Les zones humides NON cartographiées sur le plan de zonage

Toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide **supérieure à 0,1 ha** est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE en termes de compensation.

Quant aux zones humides **inférieures à 0,1 ha**, celles-ci peuvent faire l'objet d'autorisations exceptionnelles dans les cas listés ci-après **et** sous réserve de présenter une approche de type Eviter, Réduire, Compenser (ERC) devant privilégier l'évitement :

- La réalisation de cheminements doux
- Les travaux, ouvrages ou aménagement d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol
- Le remblaiement

3- Les zones humides cartographiées sur le plan de zonage

Les zones humides inventoriées sont cartographiées sous une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont décrites dans l'inventaire des zones humides annexé au rapport de présentation du PLU.
En l'absence de séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement, sont interdits :

- Toutes constructions
- Les travaux de drainage, hormis l'entretien des drainages existants des terres agricoles
- Le remblaiement des zones humides, les affouillements et exhaussements

Globalement, sont admis les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

NB : *Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la loi sur l'Eau les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.*

Ces dispositions s'appliquent également aux zones humides non cartographiées au PLU dès lors qu'elles sont identifiées via des études spécifiques réalisées dans le cadre des projets d'aménagement.

Pour rappel, toute atteinte au fonctionnement d'une zone humide **supérieure à 0,1 ha** est soumise à la réglementation en vigueur, conformément aux dispositions respectives de la loi sur l'Eau (la nomenclature des travaux figurant à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement) et du SDAGE Loire-Bretagne en termes de compensation.

4- Règlement de voirie départemental

Le règlement de la voirie départemental s'applique le long des routes départementales en fixant des marges de recul d'implantation de nouveaux bâtiments par type de zone (U, AU, N et A). Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les distances de recul.

5- Prise en compte du risque radon

Il est recommandé de prendre en compte les modalités constructives visant à limiter la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés et les établissements recevant du public (https://www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr/connaissez-vous-le-risque-radon).

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

La largeur des accès et des voies d'accès sur les voies publiques et privées doit être proportionnée aux besoins et aux flux de circulation engendrés par les constructions environnantes/projetées et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, ainsi que ceux des voies adjacentes.

2- Desserte des terrains par les réseaux

Toute construction le nécessitant doit être alimentée en eau potable, en électricité et être pourvue d'un système d'assainissement d'eaux usées réglementaire conforme à la législation en vigueur, ainsi que de téléphone et de gaz éventuellement.

Ceux-ci seront implantés de préférence dans l'emprise des voiries ou des circulations réservées aux piétons, cyclistes ou véhicules de service.

Eau potable

- En l'absence de distribution publique, l'utilisation d'un puits ou forage privé est admise sous réserve que l'eau soit potable et sous réserve du respect de la réglementation.
- En cas d'alimentation alternée, adduction publique/puits privé, un dispositif de déconnexion efficace doit être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits.

Assainissement - eaux usées

- Les équipements d'assainissement et les caractéristiques des effluents collectés doivent se conformer au règlement du service d'assainissement des eaux usées de La Roche-sur-Yon Agglomération.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdite.

Assainissement collectif :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage devra être prévu.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement en fonction de la charge et du type d'effluent. Ainsi, le raccordement ne sera pas obligatoirement réalisé.

Assainissement non collectif :

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisable. La configuration et la dimension du terrain devront permettre l'implantation de ce dispositif de manière satisfaisante.

Le choix et l'implantation des ouvrages feront, dans ce cas, l'objet d'une étude de filière à la parcelle (conformément à la réglementation en vigueur).
- Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Dans les secteurs où les réseaux sont enterrés, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.
- Afin de permettre la desserte par les réseaux de communication numérique, l'installation de fourreaux devra être prévue dans les opérations d'aménagement.
- Tous les bâtiments devront être fibrés conformément aux articles R113-3 à R113-5 du code de la construction.

Eaux pluviales

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Néanmoins, en cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe.
- Le débit rejeté dans le réseau sera limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.
- Pour les parkings :
  - La mise en œuvre d'ouvrage de prétraitement de type phytoépuration (noue plantée) des eaux de ruissellement de parking et/ou de zones de stockage ou manutention non couvertes est à privilégier.
    L'utilisation de matériaux limitant l'imperméabilisation des surfaces est à favoriser dans les projets.
  - Les eaux issues des parkings couverts supérieurs à 10 places devront subir un traitement de débourbage / déshuilage, avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
  - Les eaux issues des parkings de surface transiteront vers un dispositif de prétraitement débourbeur-séparateur particulaire avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales, conformément à la législation en vigueur.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture…) est fortement préconisée.

Défense incendie

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

Synthèse des dispositions issues du RDDECI, à titre d'information :

Bâtiments d'habitation à risque courant :
La DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) doit être adaptée au risque à défendre, avec des volumes et des débits d'eau déterminés par une analyse des besoins à couvrir.
Le risque courant faible doit être couvert par un volume d'eau de 30 m³ ou un débit de 30 m³/h disponible pendant 1 heure à moins de 200 mètres en zone urbaine ou 400 mètres du risque à défendre en zone rurale. Les bâtiments concernés sont ceux dont la surface est limitée à 250 m² et sans risque de propagation externe au bâtiment.

Le risque courant ordinaire nécessite un débit d'eau de 60 m³/h sur 2 heures ou un volume de 120 m³. Les bâtiments concernés sont ceux présentant un potentiel calorifique modéré et/ou un risque de propagation aux bâtiments environnants faible ou moyen.
Le risque courant important doit être couvert par un volume d'eau de 240 m³ ou un débit de 120 m³/h utilisable en 2 heures. La distance est définie au cas par cas.

Bâtiments à risques particuliers :
Le risque particulier concerne entre autres : les E.R.P, les établissements industriels et I.C.P.E, les zones industrielles, et les exploitations agricoles. Ces différentes typologies de sites, nécessitent une étude particulière et individualisée compte tenu des enjeux humains, socio-économiques ou patrimoniaux et du dimensionnement des besoins en eau à déterminer au cas par cas selon les modalités prévues par la réglementation applicable.
Les secteurs concernés sont repérés sur la carte de la couverture incendie. Les exigences en matière d'approvisionnement en eau sont déterminées conformément à des réglementations spécifiques. Il incombe à l'autorité territoriale d'assurer la couverture primaire de ces installations. Le complément en eau requis pour des activités spécifiques (couverture secondaire), relève de la responsabilité de la structure qui apporte le risque.

Collecte des déchets

- Toute construction nouvelle doit permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les déchets en attente de collecte.
  Dans le centre bourg, le stockage des conteneurs devra être prévu dans des espaces dédiés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables. Un espace pour l'installation d'un pavillon de compostage pourra être prévu également.
- Des espaces de regroupement de collecte de déchets pourront être aménagés de façon à être directement accessibles par les véhicules chargés de les enlever.

ZONE URBAINE (U)

Caractère de la zone :

La zone urbaine (U) correspond à une zone d'urbanisation mixte, accueillant principalement l'habitat, mais aussi les activités, services et équipements compatibles avec un usage résidentiel.

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend trois zones :

- la zone **UA** correspondant au secteur ancien du bourg, dont la vocation principale est l'habitat.
- la zone **UB** correspondant aux extensions plus récentes du centre bourg, et dont la vocation est principalement l'habitat.

Principaux objectifs de la zone urbaine :

- Favoriser le renouvellement urbain dans le centre bourg
- Diversifier l'offre de logements
- Tendre vers une densification du centre bourg

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans les zones UA et UB :

Habitation

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.
- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes et meublés de tourisme.

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, d'enseignement, de santé, salle de spectacle, locaux administratifs, etc)

2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions :

En zones UA et UB :

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning

Sont autorisés sous conditions :

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

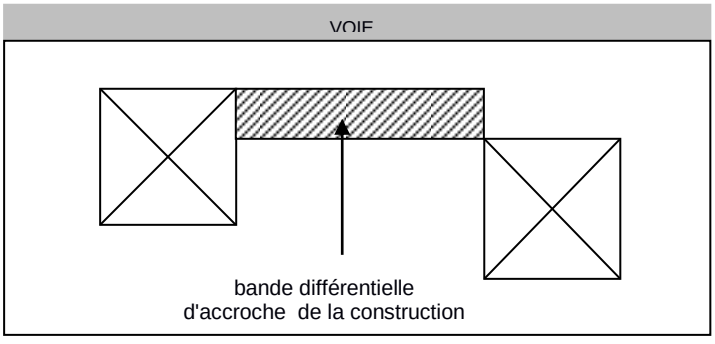
1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans la zone **UA**, les constructions devront être implantées :

- à l'alignement
- et/ou en recul, en fonction du bâti existant situé de part et d'autre de la future construction. En cas de recul différent des constructions voisines, l'implantation de la nouvelle construction pourra être implantée dans la bande différentielle mais ne devra pas avoir un recul supérieur à la construction la plus éloignée de la voie ou de l'emprise publique.



Dans la zone **UB**, les constructions nouvelles devront être implantées :

- entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

Règles communes aux zones UA et UB :

- Dans le cas d'une parcelle en drapeau, la future construction pourra déroger aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les extensions, les annexes non accolées et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans la zone **UA**, les constructions nouvelles devront être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans les zones UA et UB :

Pour les constructions nouvelles, l'implantation se fera en limite ou en retrait

- Pour les bassins des piscines, une marge de recul minimum de 3 mètres devra être respectée par rapport aux limites séparatives.

Hauteur

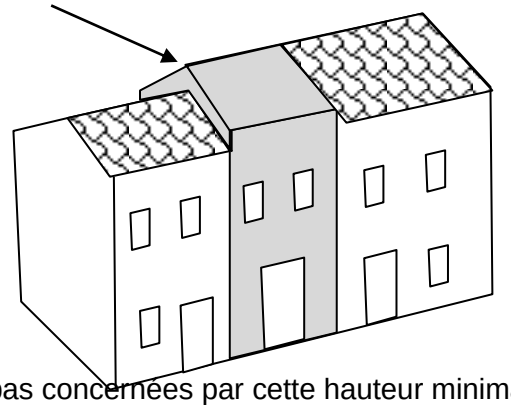
Règles générales :

- La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3,5 m à l'acrotère.

- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

En zone UA :

- Dans la zone **UA**, la hauteur minimum des constructions sera de R+1. Les constructions pourront ajuster leur hauteur par rapport aux constructions voisines.



Les extensions ne sont pas concernées par cette hauteur minimale.

- Dans la zone **UA**, la hauteur des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

En zone UB :

- Dans la zone **UB**, la hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+combles.

  Pour toutes les autres constructions de la zone **UB**, il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée par l'activité, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Densité

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m².

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation au contexte

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

Intégration architecturale des projets

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (zone UA) :

- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu
- La qualité architecturale des façades devra être maintenue en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate

Intégration paysagère

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.

Clôtures

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 60 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire.
- Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- En limite de zone A et N, les clôtures devront être végétalisées, et pourront éventuellement être doublées d'un grillage dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Stationnement des véhicules motorisés

- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**, ainsi que les changements de destination, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.

- La mutualisation des places de stationnement est fortement encouragée.

- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
    - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération projetée,

- l’acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

Stationnement des vélos

- Il sera alors exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1,5 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher :
  - pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins deux logements et un parc de stationnement dédié
  - pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l’espace public et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU correspond au secteur où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prévus par les OAP et le règlement.

Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui compromettraient son aménagement ultérieur.

Les activités agricoles peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation de l'opération projetée.

ZONE 1AUB

Caractère de la zone :

La zone 1AUB correspond à une zone d'urbanisation future à vocation mixte, pouvant accueillir de l'habitat et/ou des activités compatibles avec un usage résidentiel.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 1AUB concerne un secteur à l'ouest du bourg.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les principes devront être respectés.

Principaux objectifs de la zone 1AUB :

- Proposer une offre de logements variée

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Habitation

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes.

Commerce et activités de service

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

Sous réserve de ne pas créer de nuisances graves pour le voisinage, sont autorisés :

- Les bureaux

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions :

- Toute construction ou activité qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, est incompatible avec l'habitation
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature, ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'artisanat et le commerce de détail

Sont autorisés sous conditions :

- En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie
- L'extension des constructions et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes s'intègrent dans l'environnement, ainsi que les aménagements nécessaires ou liés à la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles devront être implantées selon un recul situé :

- entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques
- Les extensions, les annexes non accolées et les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour les constructions nouvelles, l'implantation se fera en limite ou en retrait

- Pour les bassins des piscines, une marge de recul minimum de 3 mètres devra être respectée par rapport aux limites séparatives.

Hauteur

- La hauteur autorisée pour les constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+combles.

- Pour toutes les autres constructions, il n'est pas fixé de règle de hauteur à condition que la hauteur projetée soit justifiée par l'activité, et ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

- La hauteur des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 3,5 m à l'acrotère.

- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, c'est le niveau du terrain naturel moyen qui sera appliqué.

Densité

- Les annexes non accolées à la construction principale (hors piscines) doivent avoir une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 40 m².

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation au contexte

- Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.
- Dans la mesure du possible, les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

Intégration architecturale des projets

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants.
- Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (notamment pour les matériaux, pente de toits, éléments de toiture).
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un bardage est interdit.
- Les saillies d'équipements techniques (ventilation, climatisation) sont interdites en façade.

Intégration paysagère

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Le traitement des abords des constructions doit être soigné.

Clôtures

- En cas de pose de clôture, la végétalisation sera à privilégier afin de permettre la circulation de la biodiversité.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur rue, et 2 m en limite séparative.
- Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.

- Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

Espaces libres et plantations
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés en harmonie avec l'environnement existant ou à créer.

4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation.
Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Stationnement des véhicules motorisés
- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation**, ainsi que les changements de destination, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- **Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- **Pour les autres destinations** autorisées dans la zone, il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions, à l'appui d'une analyse explicitant ces besoins.

- La mutualisation des places de stationnement est encouragée.

- Les aires de stationnement doivent être paysagées. Par ailleurs, afin de limiter les îlots de chaleur et les risques d'inondation, les revêtements perméables devront être privilégiés.

Stationnement des vélos
- Il sera alors exigé 1 emplacement couvert et sécurisé de 1,5 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher :
  - pour les constructions à usage d'habitation comportant au moins deux logements et un parc de stationnement dédié
  - pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure ou égale à 250 m².

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et de préférence de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone :

La zone agricole (A) a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique, biologique ou économique et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Cette zone s'étend sur la majeure partie du territoire, autour du centre bourg, et comporte un sous-zonage **Ah** correspondant aux deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) que sont les villages de La Métrière et de La Combe, accueillant des habitations et des activités compatibles avec celles-ci ainsi que sous-zonage Ae correspondant à l'activité de la déchetterie.

Les zones Ah font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les principes devront être respectés.

Principaux objectifs de la zone agricole :

- Maintien de l'activité agricole
- Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans la zone A :

Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (bâtiment pour la vente de produits à la ferme par exemple).
- Les terrains de camping soumis à déclaration, à condition qu'ils soient liés et accessoires à une exploitation agricole.
- Les installations classées liées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être distantes de plus de 100 m des limites des zones destinées à l'habitat.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation d'éoliennes terrestres et de parcs éoliens est autorisée.

Habitation

- Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes.
- Les habitations existantes, non liées à l'activité agricole, pourront faire l'objet d'extensions mesurées, et d'annexes, sans aboutir à la création d'un second logement.

- Les logements occasionnels que constituent les chambres d'hôtes, les gîtes, les meublés de tourisme, par changement de destination uniquement, si ceux-ci sont liés à l'activité agricole.

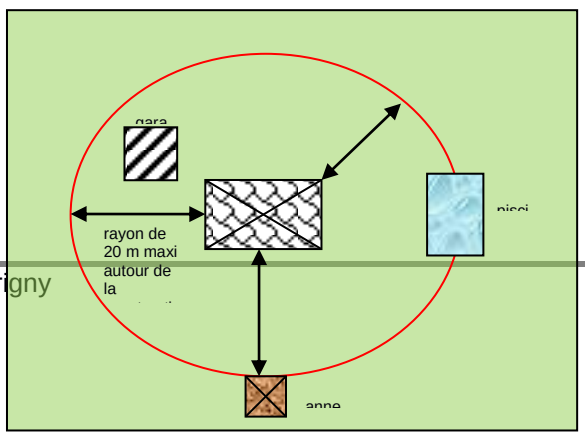
Dans la zone Ah :
- Sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités (hors artisanat et commerce de détail), compatibles avec l'habitat, n'entraînant pas de gêne (notamment bruit, poussières ou odeurs) et aucun risque (notamment explosion, incendie) pour le voisinage. L'extension des constructions existantes et leurs annexes sont également autorisées.

Dans la zone Ae :
- Les constructions, installations et aménagements liés à l'activité de déchetterie

2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions :
- Toute occupation et utilisation du sol non nécessaire à l'activité agricole, hormis dans la zone Ah et Ae, ou non mentionnée au chapitre précédent
- En zone A, l'extension des bâtiments autres qu'agricoles et à usage d'habitation liés et nécessaires aux exploitations agricoles
- Les dépôts de toute nature ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning autres que ceux mentionnés à l'article 1
- Le commerce de détail

Sont autorisés sous conditions :
- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-15 du Code de Urbanisme
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ou à la défense incendie
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des prescriptions inscrites dans les fiches de protection annexées au présent règlement et la mise en œuvre d'une défense incendie conformément au RDDECI. Celui-ci sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).
- Les CUMA devront être implantées dans un rayon maximum de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole.
- Les maisons d'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions, et les annexes devront être implantées en priorité à proximité immédiate de l'exploitation agricole et en cas d'impossibilité, en limite d'une zone déjà construite au plus proche du siège d'exploitation agricole, pour éviter les atteintes à l'espace productif. L'édification du logement de fonction sera possible qu'après la construction des bâtiments d'exploitation est autorisée.
- L'extension des constructions d'habitation existantes et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
    - Les extensions des constructions d'habitation existantes sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment



existant, à la date d'approbation du présent PLU.
    - Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal et leur emprise au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m².
    - Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes, mais doivent toutefois être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal. Elles sont constitutives d'emprise au sol.
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

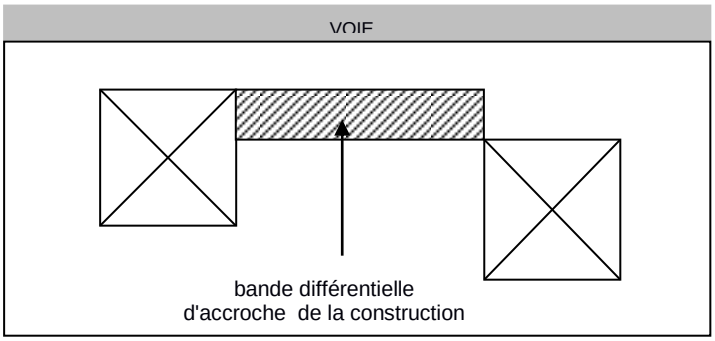
Les règles d'implantation et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergies électrique et renouvelables.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans la zone A, les constructions nouvelles devront être implantées à au moins :
- 15 m des berges des cours d'eau
- 5 m de l'alignement des voies

Dans la zone Ae, les constructions nouvelles devront être implantées à au moins :
- 5 m de l'alignement des voies

Dans la zone Ah, les constructions devront être implantées :
- à l'alignement
- et/ou en recul, en fonction du bâti existant situé de part et d'autre de la future construction. En cas de recul différent des constructions voisines, l'implantation de la nouvelle construction pourra être implantée dans la bande différentielle mais ne devra pas avoir un recul supérieur à la construction la plus éloignée de la voie ou de l'emprise publique.



Implantation par rapport aux limites séparatives :

- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cas d'une installation d'un dispositif d'isolation par l'extérieur permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, une dérogation à la règle des 3 mètres minimum sera autorisée.

- Les extensions peuvent être implantées en continuité des constructions existantes, ou en retrait de celles-ci à condition toutefois de ne pas diminuer le recul minimum existant par rapport aux limites séparatives.

- Concernant les annexes, seules les annexes supérieures ou égales à 20 m² sont concernées par ces règles d'implantation.

- Pour les bassins des piscines, une marge de recul minimum de 3 mètres devra être respectée par rapport aux limites séparatives.

Hauteur

- La hauteur des constructions devra s'intégrer à l'environnement, sauf caractéristiques particulières liées à l'activité, et ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

- Les annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale autorisée de 4,50 m à l'égout du toit.

- Dans la zone Ah, la hauteur maximale autorisée sera de R+1.

- Dans la zone Ae, la hauteur maximale autorisée sera de RDC.

- La hauteur des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

Densité

Dans la zone Ae, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 %.
Dans la zone Ah, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 %.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration architecturale des projets

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu
- La qualité architecturale des façades devra être maintenue en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade

- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate

Intégration paysagère

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes, devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité.

- En zone Ah, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres sur rue, et 2 m en limite séparative. Un muret n'excédant pas 60 centimètres de haut et enduit des 2 côtés sera autorisé et pourra être surélevé par un dispositif complémentaire. Elles devront toutefois prévoir une perméabilité afin de permettre la circulation de la biodiversité.
  Les murs de clôture sont interdits à l'exception des murs situés en limite séparative et dans la continuité de la construction principale sur une longueur de 4 mètres maximum et une hauteur de 2 mètres maximum. Ils devront être enduits sur les deux faces.
  Les clôtures en plaques béton et les bâches sont interdites.

- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, de préférence locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation. Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement seront traitées de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel et perméables.

ZONE NATURELLE (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N est une zone de protection stricte considérant la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
Elle correspond aux vallées et aux boisements d'intérêt paysager, constituant la trame verte du territoire.

La zone N comprend également la zone **Nl** correspondant à un secteur de taille et de capacité limités (STECAL). Cet espace naturel correspond à un secteur constructible à vocation d'accueil des activités de motocross existantes.

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la trame verte, bleue et noire, intégrant la zone naturelle. Ses principes devront être respectés lors de futurs aménagements.

Principaux objectifs de la zone naturelle :

- Conserver le caractère naturel des sites et paysages
- Permettre les loisirs et sports de plein air, tout en maintenant le caractère naturel de la zone

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt général et/ou collectif (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, château d'eau, etc) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

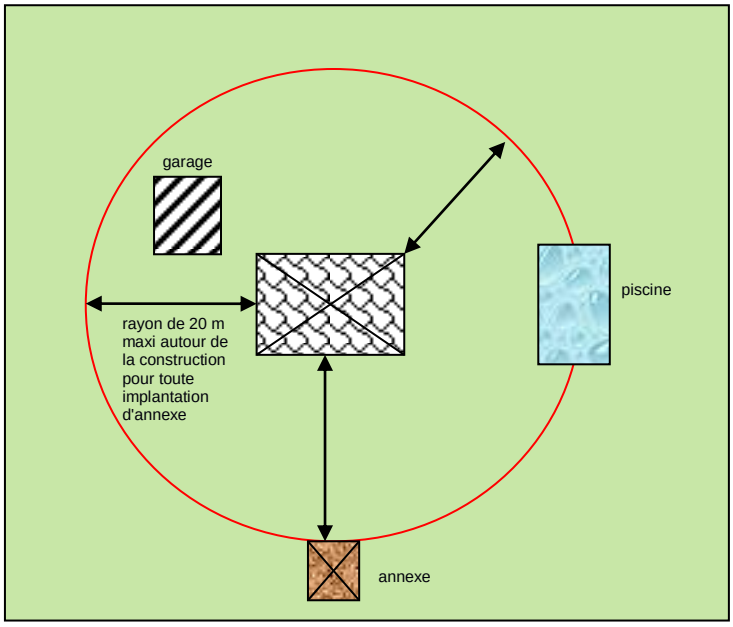
Interdictions :

- Toute destination autre que celles mentionnées à l'article précédent
- L'extension des constructions autres que les équipements d'intérêt général et/ou collectif et les bâtiments d'habitation existants

- Les dépôts de toute nature ainsi que les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning

Sont autorisés sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

- Les aménagements légers liés à la protection, à la mise en valeur et à la découverte de la faune et de la flore, ceux liés à l'usage des plans d'eau existants, aux sentiers de randonnée.
- Les aménagements paysagers de type arboretum, amphithéâtres de verdure, réalisation d'une coulée verte.
- L'installation du petit mobilier urbain de type bancs, poubelles, tables de pique-nique, réalisé dans des matériaux et couleurs respectant le cadre naturel (bois à privilégier).
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
    - Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
    - Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal et leur emprise au sol cumulée doit être inférieure ou égale à 40 m².
    - Les piscines ne sont pas comptabilisées dans les annexes, mais doivent toutefois être implantées à une distance maximale de 20 m de tout point du bâtiment d'habitation principal. Elles sont constitutives d'emprise au sol.



- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, conformément à l'article L.111-15 du Code de Urbanisme
- Les ouvrages de transport, de production et de distribution d'énergie électrique et renouvelable, sous réserve du respect des conditions de distances réglementaires
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions

- Dans la zone Nl, l'aménagement des parcours sportifs et de loisirs de plein air est autorisé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation des sols et des paysages. Les bâtis légers liés à l'activité de motocross sont autorisés s'ils n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol.

II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

- La hauteur des constructions devra s'intégrer à l'environnement, à l'exception des ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

- Les annexes des habitations existantes auront une hauteur maximale autorisée de 4,50 m à l'égout du toit.

- La hauteur des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra pas être modifiée.

- La hauteur des bâtiments sera limitée à 3m. La construction devra s'intégrer à l'environnement. Les constructions doivent être implantées à 5m au moins des limites séparatives.

2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Intégration architecturale des projets

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

En cas de travaux sur les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu
- La qualité architecturale des façades devra être maintenue en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate

Intégration paysagère

- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation devront être implantées en harmonie avec la végétation environnante, et éventuellement être accompagnées de plantations, également en accord avec la végétation existante.
- Les coffrets de distribution doivent être intégrés harmonieusement aux clôtures ou aux constructions.
- Les transformateurs électriques doivent être intégrés aux constructions ou faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés

en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité, et peuvent être doublées éventuellement d'un grillage.

- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales, locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

4 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et réalisé dans les conditions normales d'utilisation. Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

- Les aires de stationnement seront traitées de façon à s'intégrer dans le paysage et avec des matériaux d'aspect naturel et perméables.

Emplacements réservés

L'emplacement réservé est une disposition du Plan Local d'Urbanisme qui permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont **délimités** par le Plan Local d'Urbanisme et **destinés** à recevoir des équipements d'intérêt public.

DESTINATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article **L.151-41** du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements.

Voies publiques :
Cette catégorie recouvre : les autoroutes, routes, rues, chemins, places, cheminements piétonniers, passages publics, parcs de stationnement publics…

Ouvrages publics :
Il s'agit de tous les équipements publics d'infrastructure et de superstructure réalisés par une personne publique :

- Equipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement etc…)
- Equipements de superstructures : scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs etc…

Installations d'intérêt général :
Les installations doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.

Espaces verts publics ou espaces nécessaires aux continuités écologiques :
La procédure des emplacements réservés peut être utilisée pour réserver des emprises de terrain pour la création d'espaces verts ou d'espaces verts existants à acquérir.

Programmes de logements :
Des emplacements peuvent également être réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

EFFET DE LA RESERVE D'EMPLACEMENT SUR L'OCCUPATION DES SOLS

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une **interdiction de construire** sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.

DROITS DES PROPRIETAIRES DES TERRAINS RESERVES

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.
S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L.152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Liste des emplacements réservés du PLU

N°	INTITULE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Création d'un cheminement piétonnier de 3m de large entre rue du Patureau et rue de la Belle Entrée (Parcelle AB 163)	COMMUNE	78 m²

Granges identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

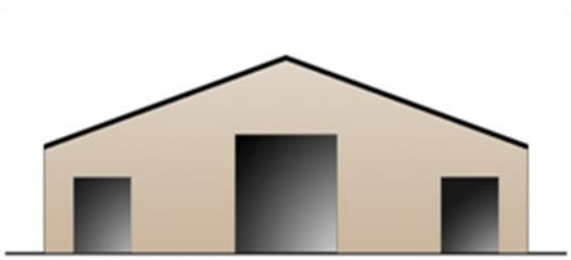
Fiches de protection

GRANGES CLASSIQUES A 2 PENTES SYMETRIQUES (TYPE 1)

17 granges identifiées au plan de zonage

Caractéristiques à préserver

Toiture à 2 pentes
Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faîtage
Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes en façade principale (portail central et portes latérales)
Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques…)
Toiture en tuiles en cas de rénovation,réhabilitation des granges



La Villonnière

La Villonnière

La Vertolière

Le Grand Jarry

Le Lavaud

Le Grand Poiron

Château Neuf

Le Bois Belle Femme

L'Oiselière

L'Oiselière

L'Oiselière

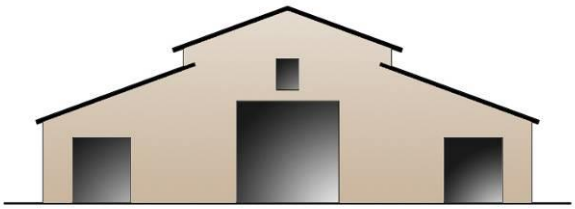
La Renaudelière

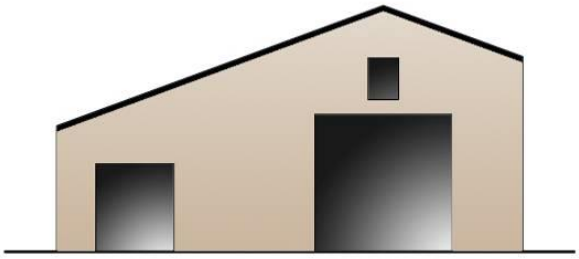
Les Baradelles

La Jaubretière

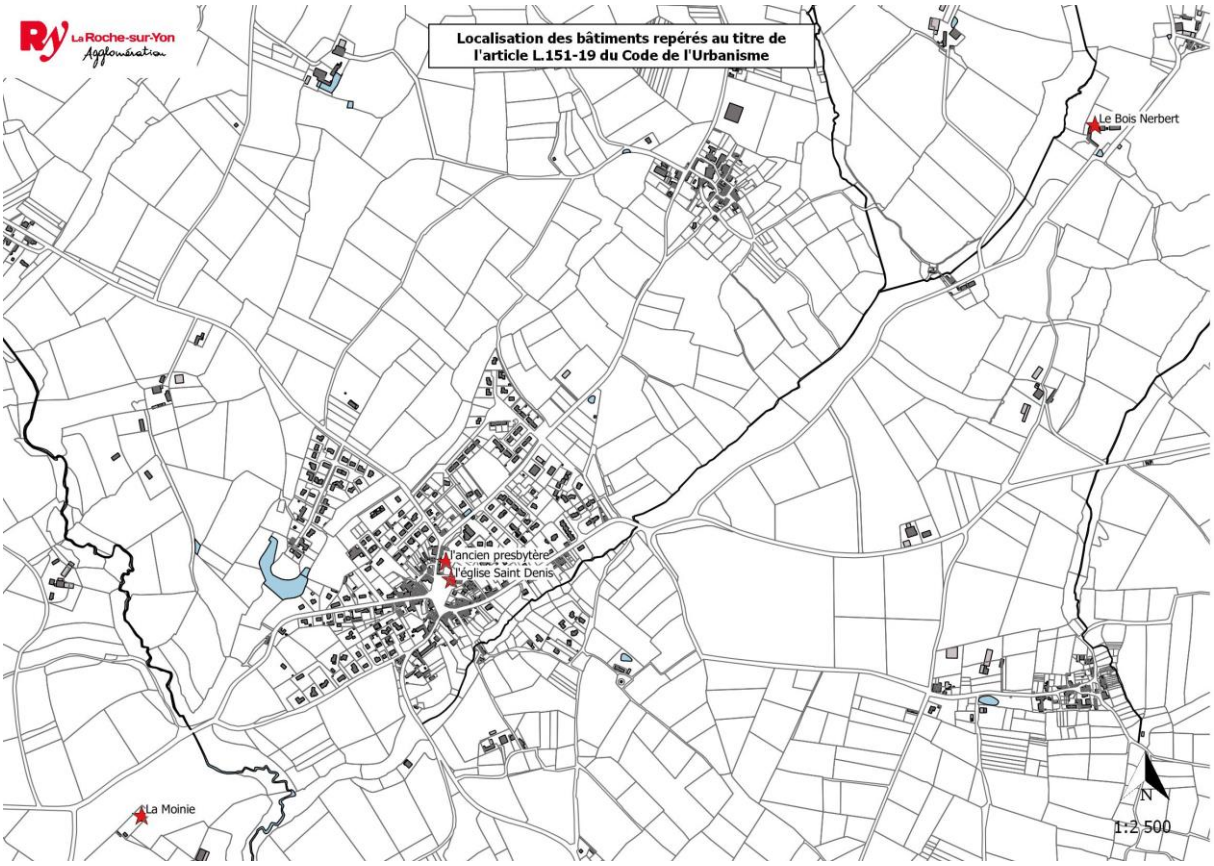
La Gourmoisière

La Marinière	Bel-Air

GRANGES A NEF CENTRALE SURELEVEE (TYPE 2)	
2 granges identifiées au plan de zonage	
Caractéristiques à préserver Toiture à 4 pentes Nef centrale surélevée Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faîtage Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et portes latérales) Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques…) Toiture en tuiles en cas de rénovation,réhabilitation des granges	
 Le Bois Nerbert	 La Serpaudière

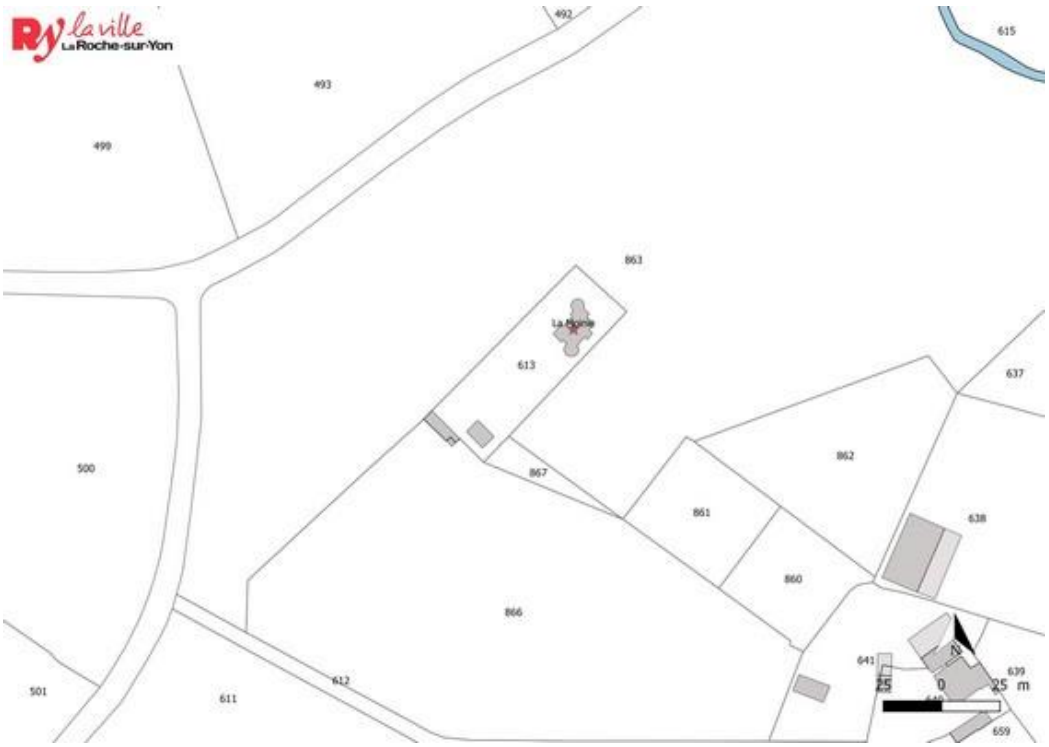
GRANGES A PAN COUPE (TYPE 3)	
2 granges identifiées au plan de zonage	
Caractéristiques à préserver Toiture à 2 pentes Gabarit asymétrique pouvant évoluer vers un gabarit de grange classique (type 1) Hauteurs existantes à l'égout du toit et au faîtage Hiérarchisation et dimensions des ouvertures existantes (portail central et porte latérale) Matériaux traditionnels en façade (pierre non enduite, bois, briques…) Toiture en tuiles en cas de rénovation,réhabilitation des granges	
 Le Lavaud	 La Serpaudière

Bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Le Bois Nerbert (parcelle 291 C 642) :
La grange est identifiée comme pouvant changer de destination. L'ensemble des autres bâtiments est à préserver.

La Moinie (parcelle 291 D 613) :
Le château est à préserver, tout comme l'alignement d'arbres, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



L'église Saint Denis (parcelle 291 AB 125) :

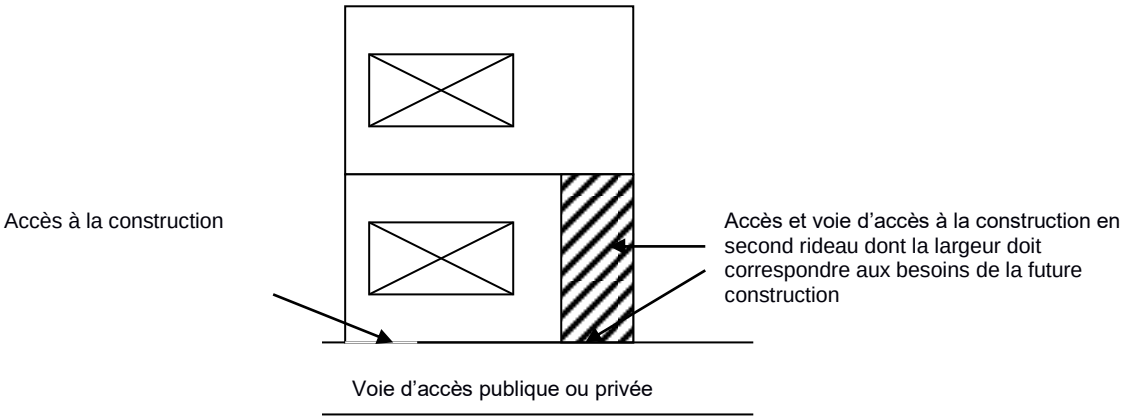
Il s'agit d'une église romane dont la construction remonte aux environs de l'an 1080. Puis, elle a été reconstruite vers 1500 par l'un des seigneurs du Bois Belle Femme. La nef fut achevée une vingtaine d'années plus tard grâce au seigneur de Thorigné et de Bois Nerbert. Cette église est identifiée comme bâtiment à préserver.

L'ancien presbytère (parcelle 291 AB 580) :
L'ancien presbytère, situé à proximité de l'église Saint Denis, est à préserver, en raison de ses caractéristiques architecturales de maison bourgeoise (toiture en ardoise, lucarne sur l'arrière, etc).

LEXIQUE

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Accès : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable. Il comprend également la voie d'accès.



Acrotère : c'est un élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexes : On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage (notion de local accessoire par rapport au local principal). Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une réserve, d'un local piscine, etc.
Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.
NB : Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Camping caravaning (Habitations Légères de Loisirs, camping-car, caravanes, mobil-home/bungalow) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Chambres d'hôtes : logement occasionnel limité à cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes, où sont fournis la nuitée et le petit-déjeuner.

Changement de destination : Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture peut comprendre les piliers et les portails.

Coefficient d'emprise au sol : le CES est le pourcentage maximum que peut occuper le bâtiment par rapport à la surface d'un terrain.

Combles : volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction : Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même destination.

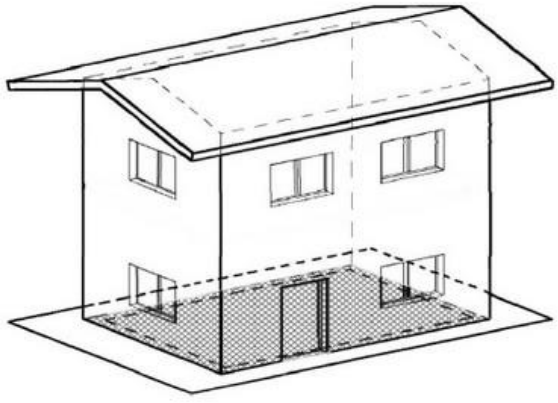
Destination des constructions : Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

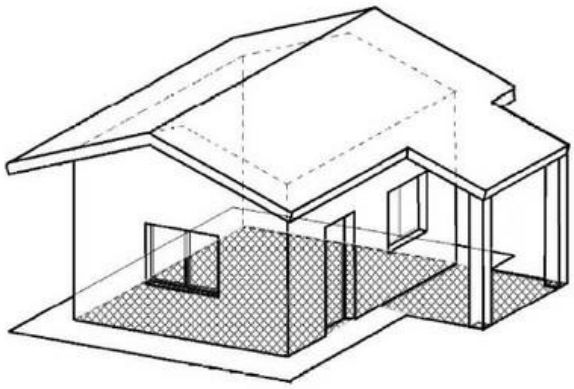
Eaux pluviales : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

Egout du toit : il s'agit de la ligne basse d'une face de la couverture, la partie inférieure d'un versant de toiture où s'égouttent les eaux de pluie.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.





Energies renouvelables : sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée), la Terre (énergie géothermique) et le Vent (énergie éolienne).

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Gîtes : cf définition "meublés de tourisme"

Hauteur : la hauteur se mesure à compter du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
Ne sont pas concernées par cette dernière les superstructures à savoir les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et ventilation.

Houppier : Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).
On distingue :
- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Meublés de tourisme : villas, appartements, studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile. Comprennent également les gîtes.

Mur : ouvrage de maçonnerie. Comprend les plaques en béton.

Mutualisation des stationnements : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

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

Recul et retrait : Il s'agit de la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites.

Rez-de-Chaussée (RDC) : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai). Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façades cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu permettant une harmonie des volumes et de prendre leur pont médian pour calculer la hauteur.

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Voie : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route.
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).