

Orbais L'Abbaye

Modification du Plan Local d'Urbanisme Justifications du règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal le :

Approbation de la modification du PLU n° 1 le :

Le maire,

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	4
LOCALISATION	4
INTERCOMMUNALITE	4
LA GEOGRAPHIE	4
La topographie.....	4
La géologie et l’hydrogéologie.....	5
L’hydrologie	5
LE PATRIMOINE NATUREL	6
L’ENVIRONNEMENT COMMUNAL	7
LA DEMOGRAPHIE	8
LE LOGEMENT	8
LA MODIFICATION N°1 DU PLU	9
HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	9
RAPPEL DES CHOIX DU PADD	9
Les orientations d’urbanisme et d’aménagement de la commune	9
La compatibilité de la modification avec le PADD	10
JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	11
La zone UA et UAa	11
La zone UB	29
JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU ZONAGE	39

TABLEAU DES SURFACES	42
JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	43
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	44
RECAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RESERVES	45
JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	46

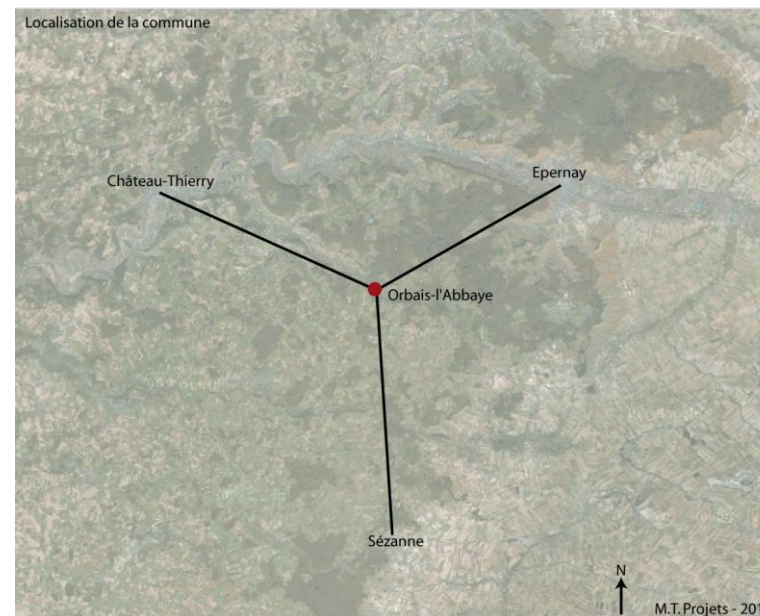
PRESENTATION DE LA COMMUNE

LOCALISATION

D'une superficie de **1572 hectares**, Orbais L'Abbaye fait partie du département de la Marne localisé dans la région Champagne-Ardenne. La commune appartient à **l'arrondissement d'Épernay**, sous-préfecture du département localisée à 29 kilomètres, et au **canton de Dormans - Paysage de Champagne**. Son territoire est traversé par la RD 11, reliant Montmirail à Épernay, par la RD42 qui relie la commune à Château-Thierry ainsi que par la RD 223 qui relie la commune à Montmirail. La commune se situe également à 50min de Reims et 1h de Châlons-en-Champagne.

INTERCOMMUNALITE

Orbais l'Abbaye est membre de la **Communauté de Communes de la Brie des Etangs**. Mise en place en date du 27 février 2003, cette communauté de communes compte une population de 4078 habitants (en 2014) et regroupe 21 communes. Il est à noter la Communauté de Communes fait partie du périmètre du SCOT d'Épernay par arrêté préfectoral du 4 novembre 2013.



LA GEDGRAPHIE

LA TOPOGRAPHIE

Situé sur en bordure du Bassin Parisien, le territoire communal s'inscrit dans un paysage boisé et humide comme en témoigne l'étymologie du nom « Orbais », dérivé du langage pré-celtique *arva* signifiant « petite rivière ».

Le territoire présente un relief en cuvette dans laquelle s'inscrit l'espace urbanisé.

Les points les plus bas se trouvent aux alentours des 128 mètres d'altitude dans la partie Nord-Ouest du territoire à proximité de la zone artisanale, et les points les plus hauts à 235 mètres, dans la partie Sud-Est, non loin de la Ferme de la Paulmerie.

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes particulières pour le développement urbain de la commune.

LA GEOLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE

La commune se situe dans l'unité géologique du plateau de Brie, généralement constitué d'argiles à meulière de Brie.

L'espace bâti de la commune se situe sur une couche de Colluvions (CV - limons) déposés dans les talwegs de plateau. Le reste de la commune est principalement concerné par les limons de plateau (LP), particulièrement adapté à l'agriculture. Enfin, il faut noter une couche de Marne (e7b), dont une partie a pu être utilisée pour la construction locale.

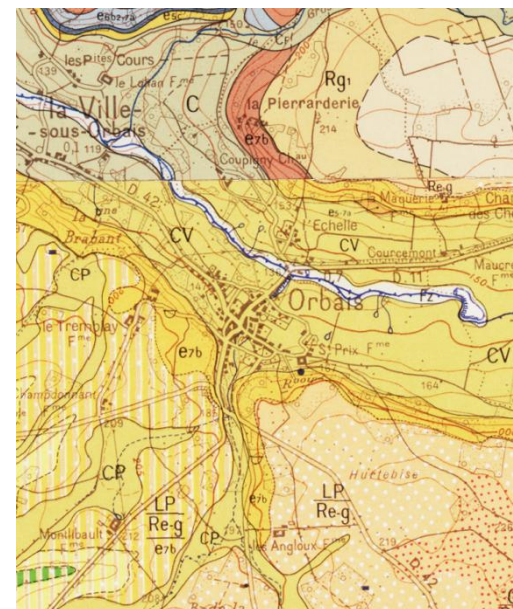
Les limons de plateaux très argileux sont en général peu perméables, impliquant une stagnation des eaux superficielles et du ruissellement, notamment sur les pentes de vignes situées en contre bas sur la couche de Marne.

L'HYDROLOGIE

Le territoire communal est traversé du Sud au Nord par le Ruisseau dit du Moulin du Pont qui a la particularité de passer sous l'espace bâti central, ainsi que par la rivière Le Surmelin qui s'écoule d'Est en Ouest. Une station de surveillance de la qualité des eaux est implantée à Suizy-le-Franc.

Le territoire appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du SDAGE Seine Normandie.

En application de la directive cadre sur l'eau du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le SDAGE.



LE PATRIMOINE NATUREL

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, la commune d'Orbais L'abbaye est concernée par l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est qu'une ZNIEFF ?

C'est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels. Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

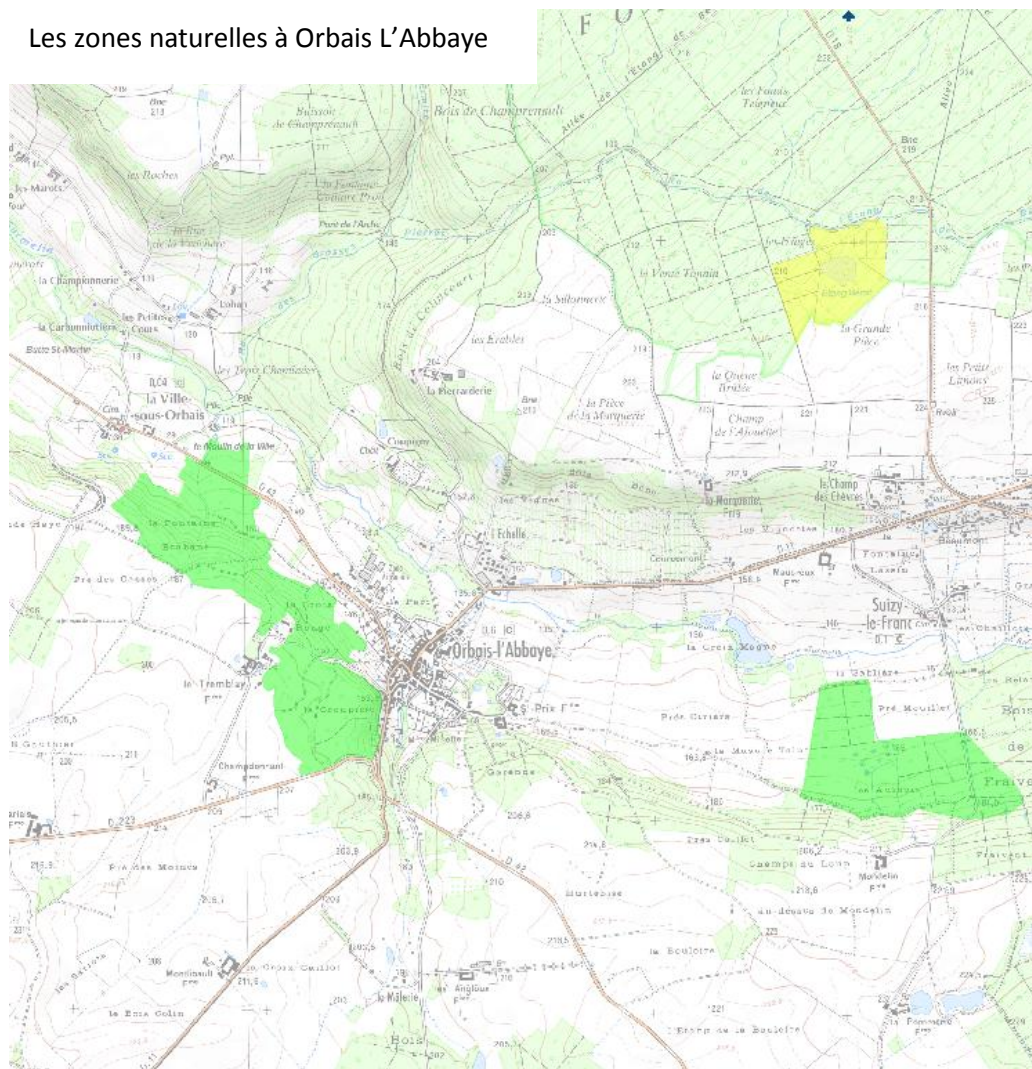
Les ZNIEFF type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes écologiquement et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

Les ZNIEFF type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent une cohérence écologique et paysagère.

Le territoire communal est concerné par les zones définies ci-dessous :

- **ZNIEFF de type I "Bois de la Fontaine Brabant, de la Croix Rouge et de la Croupière à Orbais" (n°rég. : 00000592), Forêt de chênaies-Charmaies majoritairement**
- **ZNIEFF de type 2 « Massif Forestier et Etangs Associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy (n° rég : 01840000)**
- **ZNIEFF de type 1 « Bois des Aulnois à Suizy-le-Franc (n° reg : 00000576)**

Les zones naturelles à Orbais L'Abbaye



L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL

La commune présente quatre grands types d'habitat où faune et flore y sont distincts : le village et ses abords, les espaces cultivés, les boisements et le milieu humide.

Dans le village et à sa périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- La nature et l'architecture des bâtiments,
- L'extension des espaces verts et la diversité de leur flore.

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Lérot, avifaune diverse.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (pierre, brique...) et l'architecture des bâtiments peuvent offrir de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Hirondelle de fenêtre...

Les nombreux espaces verts privatifs (jardins, petits vergers) autour du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson d'Europe, etc....

Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme les hirondelles...

Les haies et arbres d'ornement souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : Tourterelle turque, Merle noir, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale.

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Ecureuil roux, musaraignes, Epervier, Bruant jaune...

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges peuvent présenter un intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification comme le Rouge-Queue à front blanc. Ces milieux se sont fortement raréfiés suite à l'abandon des cultures familiales pour l'autosuffisance.

LA DEMOGRAPHIE

D'après les données du Recensement de 2012, la commune de Orbais l'Abbaye compte 577 habitants, en 2009.

Entre 1968 et 1999, la commune a connu une diminution continue de sa population, perdant plus de 150 habitants.

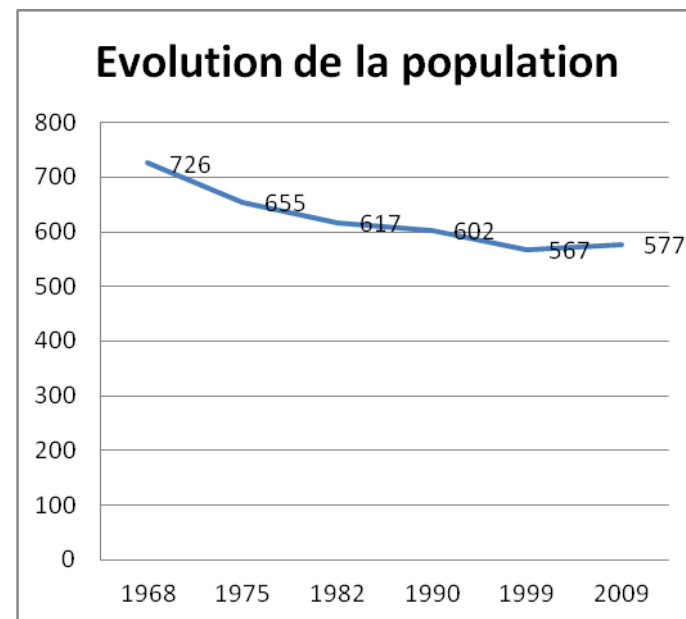
Depuis 1999, la commune augmente sa population progressivement, notamment grâce à un solde naturel positif.

De plus, la structure démographique de la commune a fortement évolué ; la taille des ménages passant de 3.2 à 2.2 personnes. Ce seuil critique est à surveiller afin de maintenir une dynamique démographique sur le long terme.

LE LOGEMENT

Au recensement de 2009, la commune comptait 325 logements. La commune compte 22 logements de plus qu'en 1999, soit une augmentation de +6.8 %.

Le parc de logements est presque exclusivement représenté par les résidences principales (80%). La commune souffre de taux de logements vacants (9.3%) et de résidences secondaires (11.4%) élevés ; les arrivants dans la commune préférant construire leur maison plutôt que réhabiliter les bâtisses anciennes du cœur de village.



LA MODIFICATION N°1 DU PLU

HISTORIQUE DU PLU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

Le village d'Orbais L'Abbaye est doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 janvier 2006.

La présente modification a été prescrite par délibération du conseil municipal le 10 février 2012. Son objectif était de revoir le règlement puisque des problèmes d'application et de compréhension empêchaient la poursuite des objectifs de la commune, notamment en terme de protection du patrimoine.

RAPPEL DES CHOIX DU PADD

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE

LE PATRIMOINE

- L'Eglise Abbatiale
- La Tour Saint Réol
- Les constructions dans le périmètre de l'ancienne ville

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- Développement industriel
- Développement de l'artisanat et du commerce
- Maintien des services existants (professions médicales notamment)
- Projet d'extension de la zone artisanale et mise en place d'une ORAC.
- Desserte de la commune par une liaison internet haut-débit et téléphonie mobile

L'AGRICULTURE

- Amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles (contrat territorial avec l'intercommunalité)

LE VIGNOBLE

- Réalisation d'un bassin de rétention à l'amont du hameau pour récupérer les eaux de ruissellement des vignes

L'HABITAT

- Création d'un nouveau lotissement à proximité de la Rue du Parc
- Une zone d'urbanisation future réservée au logement locatif social
- Recherche d'une intégration urbaine forte en respectant la morphologie et le patrimoine du village

LE STATIONNEMENT

- Création d'un garage obligatoire pour tout nouveau logement
- Inscription d'un secteur réservé au stationnement

LE TOURISME ET LES ACTIVITES DE LOISIRS

- Développement des loisirs plein-air autour du verger aménagé
- Développement des gîtes ruraux
- Développement d'activités de sport autour du terrain de tennis et de loisirs associatifs divers
- Aménagement d'un espace pêche le long du Surmelin

LE PAYSAGE

- Maintien d'un point de vue remarquable sur le village depuis la RD11 en venant d'Epernay

LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD

La présente modification du PLU est compatible avec l'ensemble des objectifs du PADD. La simplification du règlement n'est pas un retour sur les objectifs de protection du patrimoine mais davantage d'en faciliter son application et sa compréhension. Une rencontre avec l'Architecte des Bâtiments de France ainsi qu'avec le service planification de la DDT d'Epernay témoigne de la volonté de la commune de créer un règlement plus facilement compréhensible pour les pétitionnaires mais tout autant axé sur la protection du cœur de village, respectant ainsi les orientations générales du PADD et notamment sont premier objectif concernant le patrimoine.

En effet, l'effort de la commune pour élaborer un règlement plus compréhensible et plus applicable doit favoriser l'accomplissement de cet objectif plutôt que laisser des constructions à l'abandon avec un règlement de PLU trop rigide et trop restrictif.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT







LA ZONE UA ET UAA

Article	Règle avant modification	Nouvelle règle après modification	Justification
1	<p>I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :</p> <p>1. Les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;</p> <p>2. Les constructions à usage d'exploitation agricole</p> <p>3. Les constructions à usage de commerce de gros</p> <p>4. Les carrières</p> <p>5. L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage</p> <p>6. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain</p> <p>7. Les installations de traitement des ordures ménagères</p> <p>8. Les installations et travaux divers suivants:</p> <p>- les dépôts ou décharges de toutes natures en dehors de bâtiments clos</p>	<p>1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance <p>1.2 Les établissements industriels, les entrepôts et les bâtiments agricoles</p> <p>1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.</p> <p>1.4 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.</p> <p>1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».</p> <p>1.6 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.</p> <p>1.7 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Sont interdits dans le secteur UA.g :</p> <p>1.8 Toutes les occupations et utilisations du sols à l'exception de celles nécessaires à la construction de garages</p>	<p>Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions pouvant le perturber.</p>

	<p>spécialement aménagés à cet effet</p> <ul style="list-style-type: none"> - les habitations légères de loisirs - les parcs de loisirs - les affouillements et exhaussements des sols - les garages collectifs de caravanes <p>I- Sont interdits dans le secteur UA.g :</p> <p>1. Toutes les occupations et utilisations du sols à l'exception de celles nécessaires à la construction de garages collectifs de véhicules.</p>		
2	<p>I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UA 1 :</p> <p>1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). <p>2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. qu'elles ne soient pas soumises au régime d'autorisation défini par les articles L. 512-1 et suivants du code de l'environnement. b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). <p>3. Les dépendances et annexes des</p>	<p>2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.</p> <p>2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.</p> <p>2.3 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.</p> <p>2.4 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionné à l'article UA1.</p> <p>2.5 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.</p>	<p>Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</p> <p>Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.</p>

	<p>habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.</p> <p>4. Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UA 1.</p>		
3	<p>I - Voirie</p> <p>1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.</p> <p>2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.</p> <p>II- Accès</p> <p>1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m. - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre 	<p>Accès</p> <p>3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3m50.</p> <p>3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.</p> <p>3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)</p> <p>3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.</p> <p>Voirie</p> <p>3.5 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers</p> <p>3.6 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 5m en double sens et 3m50 en sens unique.</p> <p>3.7 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p> <p>La largeur tient compte des préoccupations paysagères urbaines (étroitesse des rues du cœur de village)</p> <p>Les impasses ne permettent pas une bonne cohérence urbaine et ne respectent pas la morphologie concentrique communale.</p>

	risque pour la sécurité.		
4	<p>I - Eau potable</p> <p>1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>II - Assainissement</p> <p>1. Eaux usées</p> <p>1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>2. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif individuel conforme à l'arrêté interministériel technique relatif à l'assainissement non collectif en vigueur. Cet assainissement individuel doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés.</p> <p>3. La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.</p> <p>2. Eaux pluviales</p> <p>1. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.</p> <p>2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit</p>	<p>Alimentation en eau potable</p> <p>4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Assainissement et eaux pluviales</p> <p>4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçus de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.</p> <p>4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.</p> <p>4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>4.6 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.</p> <p>4.7 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Réseau divers</p> <p>4.8 Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et numérique doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.</p>	<p>Pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p> <p>Le double branchement pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration.</p> <p>L'aménagement souterrain est exigé pour des raisons esthétiques</p>

	<p>réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>III - Electricité - Téléphone - Télédistribution</p> <p>1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.</p>		
5	Pas de prescription.	Il n'est pas fixé de règles.	
6	<p>I - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UA.a :</p> <p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique (plan d'alignement repéré sur les plans de zonage par ce symbole   ), tout point de la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer à l'alignement.</p> <p>II - Dans le secteur UA.a :</p> <p>1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique (plan d'alignement repéré sur les plans de zonage par ce symbole   ), tout point de la façade sur rue de la construction principale doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer, - soit dans une bande comprise entre 3 et 10 m de l'alignement de la voie 	<p>6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UA.a :</u></p> <p>6.2 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique (plan d'alignement repéré), tout point de la façade sur rue des nouvelles constructions principales doit se situer à l'alignement.</p> <p>6.3 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).</p> <p><u>Dans le secteur UA.a :</u></p> <p>6.4 Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique (plan d'alignement repéré), tout point de la façade sur rue et sur toute la voie ouverte à la circulation publique des nouvelles constructions principales doit être implanté au choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ A l'alignement de la voie ✓ En recul compris entre 3m et 10m par rapport à la voie <p>6.5 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).</p>	<p>La continuité du bâti est recherchée pour des raisons esthétiques et de cohérence urbaine.</p> <p>Toutefois, le secteur UA.a étant un secteur de transition urbaine entre le bâti ancien à l'alignement et le bâti récent en retrait imposé, il a été choisi de maintenir le choix de l'implantation (alignement ou en retrait variable).</p>

	<p>existante, à modifier ou à créer.</p> <p>2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>		
7	<p>I - Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UA.a :</p> <p>1. La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.</p> <p>2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 18 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3,50 m.</p> <p>Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément minéral de liaison.</p> <p>II - Dans le secteur UA.a :</p> <p>1. Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'une limite latérale à l'autre, - soit sur une seule limite séparative, - soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. <p>2. En cas d'implantation en retrait par rapport à l'un ou les deux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit</p>	<p>7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UA.a :</u></p> <p>7.2 La façade sur rue des constructions doivent être édifiées en limite séparative latérale.</p> <p>7.3 Pour les façades sur rue de terrain supérieures à 18m, les constructions pourront s'implanter sur une seule limite séparative latérale en conservant une marge minimale de 3m50 sur l'autre limite séparative latérale. Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée à l'alignement par un élément minéral de liaison.</p> <p>7.4 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m50 des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.</p> <p><u>Dans le secteur UA.a :</u></p> <p>7.5 Les constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une limite latérale à l'autre - Soit sur une limite séparative - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives. <p>7.6 En cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.</p> <p>7.7 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.</p>	<p>La continuité du bâti est recherchée pour des raisons esthétiques et de cohérence urbaine.</p> <p>Toutefois, le secteur UA.a étant un secteur de transition urbaine entre le bâti ancien en ordre continu et le bâti récent généralement en retrait par rapport aux limites séparatives, il a été choisi de maintenir le choix de l'implantation (alignement ou en retrait variable).</p>

	<p>être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>		
8	<p>1. Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter une distance égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 m.</p> <p>2. Les autres bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° audessus du plan horizontal.</p>	<p>8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à 4 mètres.</p> <p>8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions</p> <p>8.3 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UA8.1 et UA8.2.</p>	<p>L'éloignement des constructions entre-elles est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue), pour les aspects pratiques (passage des véhicules de secours et entretien des bâtiments).</p>
9	Pas de prescription.	9.1 Il n'est pas fixé de règles.	
10	<p>1. La hauteur à l'égout des toits d'une construction nouvelle réalisée à l'alignement sur rue ne doit pas dépasser de plus d'un demi-niveau la hauteur de la construction existante sur la parcelle contiguë ou sur les parcelles voisines du même alignement ou de la rue.</p> <p>La hauteur totale sera limitée à un maximum de R+2.</p>	<p>10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.</p> <p>10.2 La hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toit doit être égale à celle d'une des constructions immédiatement voisine, avec une marge de plus ou moins 1m. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toit est fixée à 7m.</p> <p>10.3 La hauteur maximale des constructions annexes et des dépendances non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout de toit et 3m50 au faitage.</p> <p>10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas</p>	<p>La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine, de la hauteur des constructions environnantes et des vues paysagères lointaines.</p>

	<p>2. La hauteur maximale des annexes est de 3,50 m.</p> <p>3. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p> <p>4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.</p>	<p>comptabilisés dans le calcul de la hauteur.</p> <p>10.5 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.</p>	
11	<p>GÉNÉRALITÉS</p> <p>La gestion de l'aspect extérieur des constructions est réglementée dans cette zone en fonction de deux types d'intervention :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une réglementation spécifique s'applique à la réfection des existants, • Une seconde réglementation s'applique aux interventions de restructuration - extension ainsi qu'aux constructions nouvelles. <p>Toutefois, de manière générique, les prescriptions suivantes s'appliquent à l'ensemble des interventions :</p> <p>Couverture :</p> <p>Les châssis ouvrants de toiture (type Velux) sont interdits sur les versants donnant sur la rue.</p>	<p>Des prescriptions spécifiques ont été édictées compte tenu de la présence de Monument Historique.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAa :</u></p> <p><u>Aspect général</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sont interdits en façade sur rue : <ul style="list-style-type: none"> - Les tôles ou profilés divers - Les paraboles visibles en façade sur rue, excepté en cas d'impossibilité technique. - Les coffrets ainsi que les installations techniques (type climatiseur, pompe à chaleur...) non intégrés dans l'architecture de l'immeuble ou dans les clôtures pour les nouvelles constructions. - Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires visibles de la voie ou non masquées. 2. Les gouttières et descentes d'eau seront réalisées en zinc, cuivre ou fonte. <p><u>Façades</u></p> <p><u>Façades des constructions à usage d'habitation :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Les éléments particuliers répertoriés dans le nuancier communal ainsi que les éléments de modénature et les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, les 	<p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>Un travail a été mené avec l'Architecte des bâtiments de France pour créer une harmonie sans imposer de contraintes trop fortes, notamment dans le cadre du périmètre du Monument Historique.</p> <p>Les différents matériaux proposés sont prévus pour respecter l'ambiance urbaine et l'aspect qualitatif des matériaux actuellement</p>

	<p>Sur les autres versants, ils sont posés en encastré dans la toiture et sont de forme plus haute que large.</p> <p>Façades commerciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les devantures commerciales reprenant l'esprit de composition des ensembles menuisés en applique du XIXème siècle sont conseillées. • Les auvents fixes et construits sont interdits, à l'exception de la rénovation à l'identique d'existants. • Les enseignes drapeau sont de dimension réduite, et limitées à une par fond de commerce. Plutôt que les enseignes type, des formules originales d'enseignes composées spécialement, exécutées en serrurerie ou en menuiserie selon un dessin simple et expressif doivent être recherchées. • Les caissons lumineux sont interdits au profit d'un éclairage par spots extérieurs. • La vitrine commerciale ne doit pas dépasser le bandeau d'assise des baies du premier étage de l'immeuble. • Les grilles de protection et leurs caissons seront placés à l'intérieur de la devanture. <p>Points particuliers :</p> <p>- Le PVC apparent en extérieur, naturel ou coloré est interdit, quels que soient les ouvrages et accessoires : fenêtres, portes, volets,</p>	<p>bandeaux, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les frontons, les pilastres...présents sur les façades, seront conservés, restaurés ou reconstitués.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. 5. Les bardages sont autorisés uniquement en bois <p>Façades commerciales :</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Les auvents fixes et construits sont interdits, à l'exception de la rénovation à l'identique d'existants. 7. Les caissons lumineux sont interdits au profit d'un éclairage par spots extérieurs. 8. Pour les constructions à étage, la vitrine commerciale ne doit pas dépasser le bandeau d'assise des baies du premier étage. 9. Les grilles de protection et leurs caissons seront placés à l'intérieur de la devanture. <p>Toiture</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. Les dispositifs solaires sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture, de ne pas être réalisés sur les versants donnant sur la rue. 11. Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 60° sur l'horizontale. 12. Les constructions annexes, les dépendances, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles UA11.10 et UA11.11. 13. Les châssis ouvrants de toiture sont interdits sur les versants donnant sur la rue. Sur les autres versants, ils sont posés en encastré dans la toiture. 14. Au moins une souche de cheminées anciennes sera conservée et restaurée. 15. Les souches de cheminées seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - en briques traditionnelles 6x11x22 de teinte rouge carmin, flammée - en brique de parement - en inox de même teinte que la couverture. <p>Couverture</p> <ol style="list-style-type: none"> 16. La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge vieillie nuancée. Les tuiles seront soit des tuiles plates traditionnelles (minimum 60 au 	<p>utilisés.</p> <p>L'accent a été mis sur la préservation de l'identité locale (teintes de façades, choix de l'aspect, cohérence des toitures...).</p> <p>La présente modification du PLU a également réorganisé l'article 11 en supprimant la distinction entre rénovation et nouvelle construction afin d'uniformiser les règles. Ceci a permis une meilleure compréhension pour les demandeurs et une application plus aisée pour le service instructeur.</p> <p>Le choix des teintes et de l'aspect des constructions a été choisi en fonction de l'état existant dans la commune.</p> <p>Un soin particulier a été porté sur la couverture (maintien de tuile de terre cuite de teinte rouge vieillie de petit moule) et sur les teintes des menuiseries afin de respecter la volonté de la commune de conserver son caractère patrimonial.</p>
--	---	--	---

	<p>stores, gouttières, descentes pluviales, barreaudages,...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. - Les coffrets EDF-GDF sont encastrés de façon discrète dans les soubassements et les murs de clôture, de préférence dans des niches fermées par des portillons peints. - Les branchements électriques et de télécommunications sont réalisés en souterrain. <p>Clôtures :</p> <p>Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Les clôtures nouvelles sont constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 2 mètres minimum, réalisé en maçonnerie enduite, pierres de pays, briques de parement 6x11x22 flammé rouge carmin. Il sera terminé en son sommet par un arasement ou surmonté d'un chaperon en tuiles, en pierres, en briques ou maçonné notamment en arrondi. - Soit d'un muret maçonné de même nature que ci-dessus, surmonté d'une grille à barreaudage vertical peint selon les dispositions du nuancier communal, l'ensemble de la composition devant avoir une hauteur minimale de 2 m. 	<p>m²), soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent.</p> <p>17.La rénovation des couvertures déjà existantes en ardoise naturelle doit être réalisée dans ce matériau ou en ardoise de fibro-ciment, à condition que la pose soit droite.</p> <p>18.Les tuiles de béton, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle et les ardoises en pose losangée sont interdits.</p> <p>19.Les constructions annexes, les dépendances, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles UA11.16 et UA11.17.</p> <p><u>Menuiserie, en facade sur rue</u></p> <p><u>Portes :</u></p> <p>20.Les portes seront en bois lasuré ou peintes ou en matériau d'aspect similaire peint selon le nuancier communal.</p> <p>21.Les portes de garage seront en bois peint ou en matériau d'aspect similaire peint selon le nuancier communal.</p> <p><u>Baies :</u></p> <p>22.Les baies nouvelles ou restaurées doivent respecter l'alignement des baies existantes ainsi que la composition de la façade.</p> <p>23.Les menuiseries des baies (exclusion faite des baies de type vitrines) seront peintes selon les dispositions du nuancier communal</p> <p>24.Elles seront constituées de vantaux s'ouvrant à la française (exception faite des petits chassis). Ces vantaux seront recoupés dans leur hauteur par des petits bois horizontaux. La partition doit générer des vitrages dont la proportion est soit plus hautes que large, soit carrée.</p> <p>25.Les menuiseries des baies à petits carreaux ou à carreaux de proportion à dominante horizontale sont interdites.</p> <p>26. Les ouvrages et accessoires d'aspect PVC apparent en façade sur rue, naturel ou coloré devront respecter le critère de qualité CSTB.</p> <p><u>Volets :</u></p> <p>27.Les volets battants seront en bois ou en matériau d'aspect similaire, peint selon le nuancier communal.</p> <p>28.Les volets sont soit pleins, soit persiennés.</p> <p>29.Les volets pleins sont assemblés sur barre et/ou penture métallique.</p>	
--	--	--	--

<p>Chapitre I - RÈGLEMENTATION CONCERNANT LA REFECTION DES EXISTANTS : Ces opérations seront réalisées dans l'esprit de la restauration du patrimoine bâti en remettant en valeur les caractéristiques qui en font l'intérêt.</p> <p>I.1. Façades En ce qui concerne les façades, les éléments particuliers qui sont répertoriés dans le dossier d'analyse de l'existant du nuancier communal*, ainsi que les éléments de modénature et les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, les bandeaux, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les frontons, les pilastres... présents sur les façades, seront conservés, restaurés ou reconstitués.</p> <p>Les murs, dont la qualité du traitement présente un intérêt patrimonial, et qui sont répertoriés dans le dossier d'analyse de l'existant*, devront être restaurés en conservant ou en retrouvant l'esprit du traitement d'origine.</p> <p>Pour les autres murs, ils seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en moellons apparents jointoyés au mortier de chaux largement beurrés ou en appareillage de pierres de taille. - soit revêtus d'un enduit de finition talochée, réalisé au mortier de chaux 	<p>30. Les persiennes accordéon en bois ou en métal sont admises dans le cadre de réfection à l'identique ou d'impossibilité dimensionnelle de poser des volets.</p> <p>31. Les volets roulants sont interdits en façade sur rue.</p> <p>Balustrades et garde corps :</p> <p>32. Les couleurs des ferronneries seront celles du nuancier communal.</p> <p>Murs et Clôtures</p> <p>Les clôtures en façade principale sur rue :</p> <p>33. Sont autorisés sur une hauteur maximale de 2m à compter du terrain naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs enduits d'une teinte similaire à celle de la construction principale - Les clôtures ajourées à barreaudage vertical - Les clôtures constituées d'une grille - La pierre apparente non destinée à être recouverte <p>Les clôtures en limites latérales :</p> <p>34. Sur une hauteur maximale de 2m, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures constituées de simples grillages sur piquets, avec ou sans muret. <p>35. En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.</p> <p>Dans le secteur UAa :</p> <p>Aspect général</p> <p>36. Sont interdits en façade sur rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les tôles ou profilés divers - Les paraboles visibles en façade sur rue, excepté en cas d'impossibilité technique. - Les coffrets ainsi que les installations techniques (type climatiseur, pompe à chaleur...) non intégrés dans l'architecture de l'immeuble ou dans les clôtures pour les nouvelles constructions. - Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires visibles de la voie ou non masquées. <p>37. Les gouttières et descentes d'eau seront réalisées en zinc, cuivre ou fonte.</p>	<p>Le secteur UAa étant un secteur de transition entre le bâti récent et le bâti patrimonial, les règles ont été légèrement assouplies. Toutefois, ces espaces de transition ne doivent pas être négligés et le maintien de règles sur la préservation du patrimoine communal a été l'objectif recherché, notamment concernant la couverture et l'aspect des constructions (façade, teintes par exemple).</p>
---	--	---

<p>naturelle ou teinté.</p> <p>Les teintes : Les colorations des composants des façades respecteront les dispositions du nuancier communal*, notamment en ce qui concerne les enduits et les éléments de menuiserie.</p> <p>Les menuiseries : - Les portes sont en bois lasuré ou peint selon les dispositions du nuancier communal*. - Les menuiseries des baies (exclusion faites des grandes baies de type vitrine) sont en bois peint selon les dispositions du nuancier communal*. Elles sont constituées de vantaux s'ouvrant à la française (exception faite des petits châssis). Ces vantaux sont recoupés dans leur hauteur par des petits bois horizontaux. La partition doit générer des vitrages dont la proportion est soit légèrement plus haute que large, soit carrée. Les menuiseries à petits carreaux, ou à carreaux de proportion à dominante horizontale sont interdites. - Les volets battants sont en bois, de finition peinte selon les dispositions du nuancier communal*. Ils sont soit pleins soit persiennés, suivant le caractère de la construction. Les volets pleins sont</p>	<p>Façades Façades des constructions à usage d'habitation : 38. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal. 39. Les bardages sont autorisés uniquement en bois</p> <p>Façades commerciales : 40. Les auvents fixes et construits sont interdits, à l'exception de la rénovation à l'identique d'existants. 41. Les caissons lumineux sont interdits au profit d'un éclairage par spots extérieurs.</p> <p>Toiture 42. Les dispositifs solaires sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture, de ne pas être réalisés sur les versants donnant sur la rue. 43. Les toitures des constructions principales seront inclinées entre 30° et 60° sur l'horizontale. 44. Les constructions annexes, les dépendances, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles UA11.41 et UA11.42.</p> <p>Couverture 45. La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite de teinte rouge vieillie nuancée. Les tuiles seront soit des tuiles plates traditionnelles (minimum 60 au m²), soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent. 46. La rénovation des couvertures déjà existantes en ardoise naturelle doit être réalisée dans ce matériau ou en ardoise de fibro-ciment, à condition que la pose soit droite. 47. Les tuiles de béton, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle et les ardoises en pose losangée sont interdits. 48. Les constructions annexes, les dépendances, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par les règles UA11.44 et UA11.45.</p> <p>Menuiserie, en facade sur rue Portes : 49. Les portes seront en bois lasuré ou peintes ou en matériau d'aspect similaire</p>	
---	--	--

<p>assemblés sur barres et/ou peinture métallique. Le volet à barres et écharpes est interdit. Les persiennes accordéon en bois ou en métal sont admises dans le cadre de réfection à l'identique ou d'impossibilité dimensionnelle de poser des volets. Les volets roulants sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les portes de garage sont en bois peint ou en métal peint selon les dispositions du nuancier communal*. - Les balustrades et gardes corps devront être en acier finition laqué noir constitué de bureaudage simple verticaux. <p>I.2. Toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures seront réalisées en tuile de terre cuite de teinte rouge vieillie nuancée. Les tuiles seront soit des tuiles plates traditionnelles, soit des tuiles à emboîtement de format petit moule donnant l'aspect de la tuile plate. <p>Les couvertures déjà existantes en ardoise naturelle pourront être réalisées avec ce matériau ou en ardoise de fibro-ciment, à pose droite.</p> <p>Les tuiles de béton, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle ou amiante ciment, les ardoises en pose losangée sont strictement interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les châssis ouvrants de toiture (type Velux) sont interdits sur les 	<p>peint selon le nuancier communal.</p> <p>50. Les portes de garage en bois peint ou en matériau d'aspect similaire peint selon le nuancier communal</p> <p>Baies :</p> <p>51. Les baies nouvelles ou restaurées doivent respecter l'alignement des baies existantes ainsi que la composition de la façade.</p> <p>52. Les menuiseries des baies (exclusion faite des baies de type vitrines) seront peintes selon les dispositions du nuancier communal.</p> <p>53. Les ouvrages et accessoires d'aspect PVC apparent en façade sur rue, naturel ou coloré devront respecter le critère de qualité CSTB.</p> <p>Balustrades et garde corps :</p> <p>54. Les couleurs des ferronneries seront celles du nuancier communal.</p> <p>Murs et Clôtures</p> <p>Les clôtures en façade principale sur rue :</p> <p>55. Sont autorisés sur une hauteur maximale de 2m à compter du terrain naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs enduits d'une teinte similaire à celle de la construction principale - Les clôtures ajourées à barreaudage vertical - Les clôtures constituées d'une grille - La pierre apparente non destinée à être recouverte <p>Les clôtures en limites latérales :</p> <p>56. Sur une hauteur maximale de 2m, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures constituées de simples grillages sur piquets, avec ou sans muret. <p>En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.</p>	
--	--	--

versants donnant sur la rue. Sur les autres versants, ils sont posés en encastré dans la toiture et sont de forme plus haute que large. Ils seront composés avec les baies de l'étage droit et implantés dans la partie inférieure des combles.

- Les souches de cheminées seront constituées en briques traditionnelles 6x11x22 de teinte rouge carmin, flammée.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées et restaurées.

Les gouttières et descentes d'eau seront réalisées en zinc, en cuivre ou fonte.

**Chapitre II - RÈGLEMENTATION
CONCERNANT LES
RESTRUCTURATIONS-EXTENSIONS &
LES
CONSTRUCTIONS NOUVELLES.**

En ce qui concerne les restructurations et extensions d'existant ainsi que les nouvelles constructions, deux types d'intervention sont autorisés à l'exclusion de tout autre :

- Les interventions d'architecture résolument contemporaine ayant recours exclusivement à des matériaux nobles pour la réalisation du clos et du couvert.
- Les interventions d'architecture d'accompagnement qui se limiteront à utiliser le vocabulaire architectural

<p>présent dans la zone UA et ayant un intérêt patrimonial.</p> <p>II.1. Les interventions d'architecture résolument contemporaine Les interventions d'architecture contemporaine sont admises pour les restructurations et extensions d'existant ainsi que pour les nouvelles constructions. Les interventions d'architecture résolument contemporaine auront recours exclusivement à des matériaux nobles pour la réalisation du clos et du couvert.</p> <p>Les matériaux : La gamme des matériaux utilisés intègre ceux prescrits dans le 1er chapitre ;</p> <p>RÈGLEMENTATION CONCERNANT LA REFECTION DES EXISTANTS, auquel s'ajoute les matériaux nobles, tels les différents métaux, le verre, les bois, les terres cuites, les bétons architectoniques, les matériaux composites et dérivés de bonne pérennité et de bonne tenue.... <i>La liste n'est pas limitative.</i></p> <p>La composition : Le parti architectural devra composer habilement avec le caractère des lieux</p> <p>.</p>		
--	--	--

II.2. Les interventions d'architecture d'accompagnement

Les interventions d'architecture qui ne relèvent pas de l'architecture contemporaine, et qui sont identifiées dans le texte par la terminologie " architecture d'accompagnement", se limiteront à utiliser le vocabulaire architectural présent dans la zone UA et ayant un intérêt patrimonial.

L'ensemble des prescriptions du 1er chapitre RÈGLEMENTATION CONCERNANT LA REFECTION DES EXISTANTS, s'applique à ces interventions, auxquelles s'ajoutent les prescriptions suivantes.
Les extensions et constructions nouvelles doivent préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Leur implantation doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique du centre ancien.

L'harmonie des nouvelles constructions doit notamment être recherchée dans :

- le maintien de l'échelle parcellaire,
- le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faitage,
- l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue,

	<p>- le choix des matériaux employés qui, par leur texture et leur coloration, doivent s'harmoniser avec les matériaux traditionnels,</p> <p>- les couleurs des enduits, des menuiseries et autres éléments peints, devront respecter les dispositions du nuancier communal.</p> <p>Les toitures des constructions nouvelles doivent avoir des pentes proches de celles des constructions voisines.</p> <p>Les lucarnes doivent reprendre les configurations traditionnelles, avec des toitures à la capucine.</p>																					
12	<p>1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins spécifiques d'occupation et utilisation du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum 1 emplacement par nouveau logement créé.</p> <p>2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="714 679 1149 791">Destination de la construction</th> <th data-bbox="1149 679 1592 791">Zone UA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="714 791 1592 831" style="text-align: center;">Habitat</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 831 1149 911">Maison d'habitation – logement individuel</td> <td data-bbox="1149 831 1592 911">1 place de stationnement</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 911 1149 1062">Logement collectif</td> <td data-bbox="1149 911 1592 1062">- 1 place / logement - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 1062 1149 1102">Foyer de personnes âgées</td> <td data-bbox="1149 1062 1592 1102">1 place pour 5 personnes accueillies</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="714 1102 1592 1142" style="text-align: center;">Activités</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 1142 1149 1222">Artisanat</td> <td data-bbox="1149 1142 1592 1222">1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 1222 1149 1302">Industrie, entrepôt</td> <td data-bbox="1149 1222 1592 1302">En nombre suffisant en rapport avec l'activité</td> </tr> <tr> <td data-bbox="714 1302 1149 1382">Commerces < 100m² de surface de vente</td> <td data-bbox="1149 1302 1592 1382">3 places par 50m² de surface de vente</td> </tr> </tbody> </table>	Destination de la construction	Zone UA	Habitat		Maison d'habitation – logement individuel	1 place de stationnement	Logement collectif	- 1 place / logement - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif	Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	Activités		Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente		<p>Les stationnements prennent en compte la difficulté de créer des stationnements dans le secteur centre de la commune.</p>
Destination de la construction	Zone UA																					
Habitat																						
Maison d'habitation – logement individuel	1 place de stationnement																					
Logement collectif	- 1 place / logement - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif																					
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies																					
Activités																						
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher																					
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité																					
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente																					

	<p>stationnement existant ou en cours de réalisation.</p> <p>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Commerces > 100m² de surface de vente</td> <td>1 place par tranche de 25m² de surface de vente</td> </tr> <tr> <td>Hôtel-restaurant</td> <td>1 place pour 10m² de salle de restaurant 1 place par chambre</td> </tr> <tr> <td>Bureaux, services, professions libérales</td> <td>2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher</td> </tr> </table> <p>12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le pétitionnaire. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.</p>	Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente	Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	Bureaux, services, professions libérales	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente								
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre								
Bureaux, services, professions libérales	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher								
13	Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.	<p>13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.</p> <p>13.2 Les plantations ne devront pas être monospécifiques.</p> <p>13.3 Les clôtures végétales ne devront pas comporter exclusivement des résineux ou des conifères.</p>	Les obligations de plantation participent au maintien de la qualité de vie et du paysage urbain. La biodiversité des clôtures participe aux trames vertes intra-urbaines.						
14	Non réglementé	Il n'est pas fixé de règles.							
15		15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande	La commune prend en compte les objectifs fixés par les réglementations en vigueur.						
16		16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique pour toute opération groupée.	La commune intègre les nouveaux objectifs de la loi Grenelle 2 de juillet 2010 en matière de techniques d'information et de communication.						

LA ZONE UB

Article	Règle avant modification	Nouvelle règle après modification	Justification
1	<p>I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :</p> <p>1. les établissements et installations industriels destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone</p> <p>2. Les constructions à usage d'exploitation agricole</p> <p>3. Les constructions à usage de commerce de gros</p> <p>4. Les carrières</p> <p>5. L'aménagement de terrains pour le camping et le caravanage</p> <p>6. Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain</p> <p>7. Les installations de traitement des ordures ménagères</p> <p>8. Les installations et travaux divers suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dépôts ou décharges de toutes natures en dehors de bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet - les habitations légères de loisirs - les parcs de loisirs 	<p><u>Sont interdits sur l'ensemble de la zone</u></p> <p>1.1 L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ✓ pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle ✓ incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance <p>1.2 Les établissements industriels, les entrepôts et les bâtiments agricoles</p> <p>1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.</p> <p>1.4 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.</p> <p>1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 soumises au régime « autorisation ».</p> <p>1.6 Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.</p> <p>1.7 Les parcs d'attraction, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>1.8 A l'intérieur des périmètres d'isolement des installations classées, en application de la législation en vigueur, les installations fixes et les bâtiments habités ou occupés par des tiers sont interdits.</p>	<p>Le calme est un élément caractéristique, il est justifié d'interdire les constructions pouvant le perturber.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - les affouillements et exhaussements des sols - les garages collectifs de caravanes. - 9. A l'intérieur des périmètres d'isolement des installations classées en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les installations fixes et les bâtiments habités ou occupés par des tiers sont interdits. 		
2	<p>I- Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone :</p> <p>1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants. b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). <p>2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. qu'elles ne soient pas soumises au régime d'autorisation défini par les articles L. 512-1 et suivants du code de l'environnement. b. qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...). <p>3. Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.2 Les installations classées soumises au régime « déclaration » à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone. 2.3 Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que volailles, lapins et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial. 2.4 Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation mentionnée à l'article UB1. 2.5 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics. 	<p>Un des enjeux forts sera les énergies renouvelables. Il est donc préférable de les autoriser textuellement.</p> <p>Il est important de donner des possibilités de développement économique alternatives et encadrées. Cela participe à la mixité fonctionnelle observée, dans le respect de l'usage principal d'habitation.</p>

	<p>l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.</p> <p>4. Les changements de destination à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou d'utilisation du sol mentionnée à l'article UB 1.</p>		
3	<p>I - Voirie</p> <p>1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.</p> <p>2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 m d'emprise.</p> <p>II- Accès</p> <p>1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m. - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente un moindre risque pour la sécurité. 	<p>Accès</p> <p>3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3m50.</p> <p>3.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès n'est autorisé que sur celle présentant un moindre risque pour la sécurité.</p> <p>3.3 Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)</p> <p>3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.</p> <p>Voirie</p> <p>3.5 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers</p> <p>3.6 L'emprise minimale des voiries nouvelles est fixée à 5m en double sens et 3m en sens unique.</p> <p>3.7 Les voies nouvelles en impasse sont interdites.</p>	<p>La sécurité des usagers et les accès pour le service incendie sont les minima essentiels et justifiés.</p> <p>La largeur tient compte des préoccupations paysagères urbaines (étroitesse des rues du cœur de village)</p> <p>Les impasses ne permettent pas une bonne cohérence urbaine et ne respectent pas la morphologie concentrique communale.</p>
4	I - Eau potable	Alimentation en eau potable	Pour des raisons d'hygiène et

<p>1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.</p> <p>II - Assainissement</p> <p>1. Eaux usées</p> <p>1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>2. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique relatif à l'assainissement non collectif en vigueur.</p> <p>3. La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.</p> <p>2. Eaux pluviales</p> <p>1. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.</p> <p>2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>III - Electricité - Téléphone - Télédistribution</p> <p>1. Les nouvelles installations de</p>	<p>4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Assainissement et eaux pluviales</p> <p>4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>4.3 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.</p> <p>4.4 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.</p> <p>4.5 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>4.6 Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.</p> <p>4.7 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Réseau divers</p> <p>4.8 Les nouvelles installations, y compris dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées, de distribution électrique, de téléphone et de numérique doivent être réalisées en souterrain.</p>	<p>de protection des eaux non usées, il est exigé le raccordement au réseau collectif d'assainissement si existant.</p> <p>Le double branchement pour les eaux usées non domestiques est une sécurité contre les pollutions et pour la salubrité de la station d'épuration.</p> <p>L'aménagement souterrain est exigé pour des raisons esthétiques</p>
---	---	--

	<p>distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.</p> <p>2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.</p>		
5	Pas de prescription.	Il n'est pas fixé de règles.	
6	<p>1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction projetée doit être implantée avec un recul minimum de 5 m à compter de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>	<p>6.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.</p> <p>6.2 La façade sur rue de la construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m à compter de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.</p>	<p>La continuité du bâti est recherchée pour des raisons esthétiques et de cohérence urbaine.</p> <p>Toutefois, le secteur UB étant un secteur de transition urbaine entre le bâti ancien à l'alignement et le bâti récent en retrait imposé, il a été choisi de maintenir le choix de l'implantation</p>
7	<p>1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'autre limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 m.</p> <p>2. Les dépendances ou annexes sont implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 m.</p> <p>3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au</p>	<p>7.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.</p> <p>7.2 Les constructions s'implanteront en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance par rapport à la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m.</p> <p>7.3 Les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées à moins de 3m des limites séparatives, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale.</p> <p>7.4 Les dépendances ou annexes sont implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3m.</p>	<p>La commune a choisi de privilégier une trame bâtie aérée, permettant de maintenir un esprit villageois.</p>

	fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.		
8	<p>1. Sur une même propriété, les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent respecter une distance égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 m.</p> <p>2. Les autres bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p>	<p>8.1 Sur un même terrain, la distance entre deux constructions dont chaque emprise au sol est supérieure à 30m² doit être au moins égale à 4 mètres.</p> <p>8.2 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions</p> <p>8.3 Les extensions ou les annexes contiguës à la construction principale ne sont pas concernées par les règles UB8.1 et UB8.2.</p>	L'éloignement des constructions entre-elles est rendu nécessaire pour la bonne harmonie des volumes sur le terrain, pour le respect de la salubrité (ensoleillement, vue), pour les aspects pratiques (passage des véhicules de secours et entretien des bâtiments).
9	Pas de prescription.	<p>9.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.</p> <p>9.2 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur un terrain est fixée à 40% maximum.</p> <p>9.3 Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité.</p>	La commune a souhaité fixer une emprise au sol maximale afin de conserver une trame bâtie aérée ainsi que des surfaces perméables pour favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol.
10	<p>1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 m.</p> <p>2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage.</p> <p>3. La hauteur des bâtiments annexes ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout des toits.</p> <p>4. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les</p>	<p>10.1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.</p> <p>10.2 La hauteur maximale des constructions principales <u>au faîtage</u> doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6m dans le cadre de toiture plane - 8m pour les autres constructions. <p>10.3 La hauteur maximale des constructions annexes et des dépendances non accolées à la construction principale est limitée à 2m50 à l'égout de toit et 3m50 au faîtage.</p> <p>10.4 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.</p>	La hauteur a été fixée en fonction la forme urbaine, de la hauteur des constructions environnantes et des vues paysagères lointaines.

	<p>façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.</p> <p>5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.</p>	<p>10.5 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.</p>	
11	<p>1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volume et la toiture, - les matériaux, l'aspect et la couleur, - les éléments de façade, tels que percements et balcons, - l'adaptation au sol. <p>Les constructions sont édifiées en matériaux durs, à l'exception de tous matériaux légers tels que tôle ondulée, fibrociment.</p> <p>2. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.</p> <p>3. Les couleurs des enduits, menuiseries, ferronneries sont celles du nuancier communal.</p> <p>4. Les façades des bâtiments d'activités doivent être traitées dans le même esprit et avec le même soin que celles des constructions</p>	<p>Aspect général</p> <p>11.1 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aspect tôle - Les coffrets de fournitures d'énergie non encastrés dans la façade ou en clôture pour les nouvelles constructions. - Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires visibles de la voie ou non masquées. <p>11.2 Les gouttières et descentes d'eau seront réalisées en zinc, cuivre ou fonte.</p> <p>Façades</p> <p>11.3 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits selon le nuancier communal.</p> <p>Toiture</p> <p>11.4 Les toitures des constructions principales seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit planes - Soit inclinées entre 30° et 60° sur l'horizontale. <p>11.5 Les constructions annexes, les dépendances, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle UB11.4.</p> <p>Couverture</p> <p>11.6 La couverture doit être réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En tuiles d'aspect terre cuite de teinte rouge vieillie nuancée - Par un aménagement étanche végétalisé - Par des dispositifs solaires - L'aspect ardoise, seulement dans le cadre de rénovation de couverture en ardoise et que la pose soit droite. <p>Les tuiles de béton, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle et les ardoises</p>	<p>Les différentes prescriptions doivent permettre aux nouvelles constructions de s'insérer dans le tissu urbain en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>L'aspect tôle est interdit car les constructions sont enduites et couvertes en tuiles.</p> <p>Le secteur UB est un secteur d'urbanisme pavillonnaire possédant moins de valeur architecturale que le secteur centre.</p> <p>Afin de ne pas créer de contraintes injustifiées, le règlement du secteur UB est par conséquent plus souple que celui du secteur UA.</p>

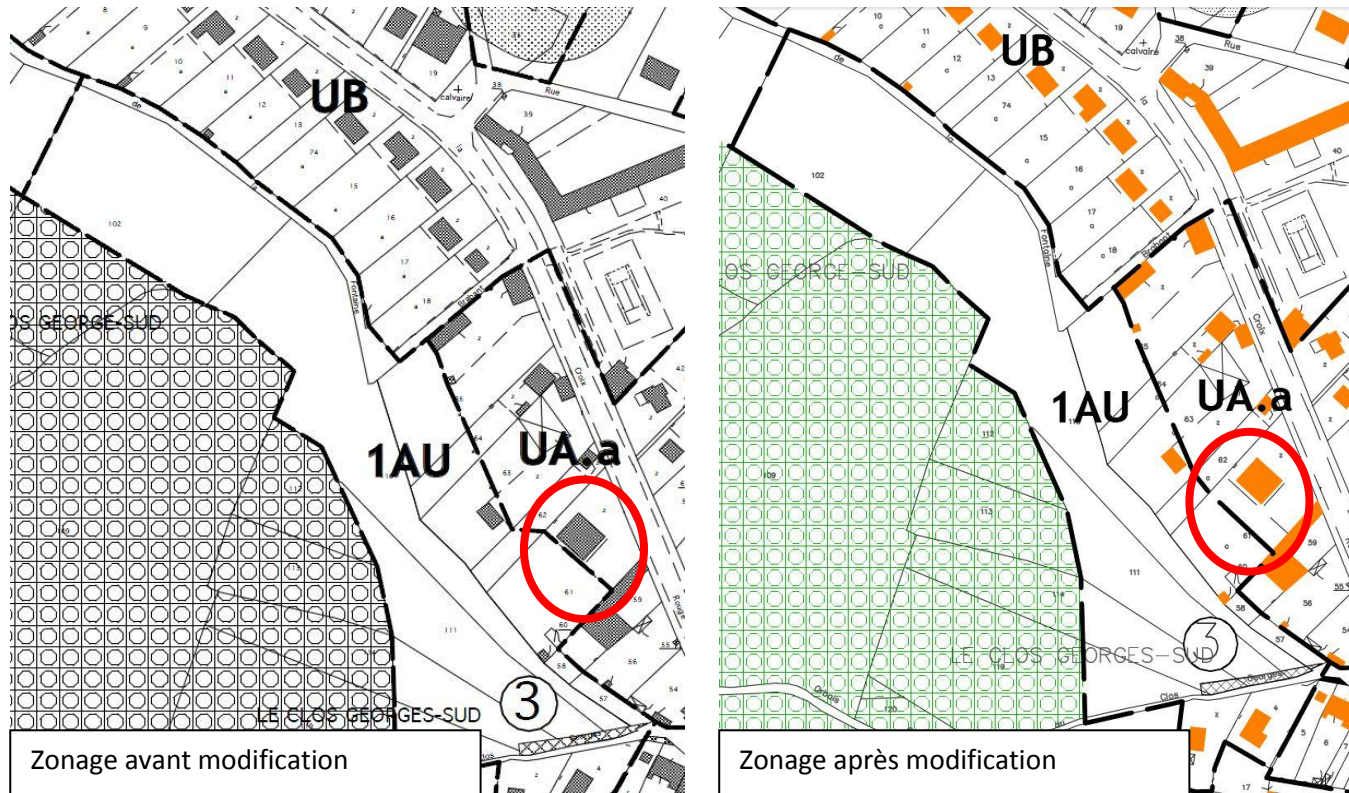
<p>existantes.</p> <p>5. Les architectures typiques d'autres régions ou d'autres pays sont interdites.</p> <p>6. Les toitures des maisons d'habitation en terrasse ou à pente unique sont interdites.</p> <p>7. Les couvertures seront réalisées en tuile de terre cuite de teinte rouge vieillie nuancée. Les tuiles seront soit des tuiles plates traditionnelles, soit des tuiles à emboîtement de format petit moule donnant l'aspect de la tuile plate. Les couvertures déjà existantes en ardoise naturelle pourront être réalisées avec ce matériau ou en ardoise de fibro-ciment, à pose droite.</p> <p>Les tuiles de béton, les bardeaux d'asphalte, les panneaux ondulés en tôle ou amiante ciment, les ardoises en pose losangée sont strictement interdits.</p> <p>8. Les clôtures ont les caractéristiques suivantes : Les agglomérés non enduits et les éléments de béton moulé préfabriqués sont interdits. Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m mesurée par rapport au niveau de la voirie. Les murs de clôture doivent être recouverts d'un enduit de teinte similaire à celle de la construction à vocation d'habitation ou constitués de pierres de pays.</p>	<p>en pose losangée sont interdits.</p> <p>11.7 Les constructions annexes, les dépendances, les piscines couvertes, les garages, les extensions et les reconstructions à l'identique ne sont pas concernés par la règle UB11.6.</p> <p>Menuiserie et ferronnerie</p> <p>11.8 Les couleurs des menuiseries et ferronneries seront celles du nuancier communal.</p> <p>Murs et Clôtures</p> <p><u>Les clôtures en façade principale sur rue :</u></p> <p>11.9 Sont autorisés sur une hauteur maximale de 2m à compter du terrain naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs enduits d'une teinte similaire à celle de la construction principale ou en pierres de pays. - Les clôtures ajourées à barreaudage vertical - Les clôtures végétales à condition de ne pas comporter de résineux ou de conifères. - Les clôtures constituées d'une grille - La pierre apparente non destinée à être recouverte <p><u>Les clôtures en limites latérales :</u></p> <p>11.10 Sur une hauteur maximale de 2m, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures constituées de simples grillages sur piquets, avec ou sans muret. <p>11.11 En cas de construction de muret, la hauteur de celui-ci sera de 1m maximum.</p>	
---	--	--

	<p>Les murs de soutènement doivent avoir une hauteur maximale de 0,50 m au-dessus du niveau du sol le plus haut.</p> <p>Les clôtures sur voie publique sont constituées par une grille, un treillage en bois ou des lisses. Elles peuvent être doublées d'une haie vive variée et constituée d'essences locales.</p> <p>Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées de simples grillages sur piquets de fer avec ou sans soubassement dur.</p> <p>Elles peuvent être doublées d'une haie vive variée et constituées d'essences locales.</p>				
12	<p>1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins spécifiques d'occupation et d'utilisation du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum 2 emplacements par nouveau logement créé.</p> <p>2. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme modifié par l'Article 46 de la Loi n° 98.657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et du Décret d'application du 1er Avril 1999 visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par</p>	<p align="center">Destination de la construction</p>	<p align="center">Zone UB</p>	<p>Les stationnements sont anticipés et prévus pour satisfaire à une occupation normale.</p>	
<p align="center">Habitat</p>		<p>Maison d'habitation – logement individuel</p>			<p>2 places de stationnement aérien dont 1 hors accès garage et non clos</p>
<p>Logement collectif</p>		<p>- 1 à 3 pièces compris : 1.5 places par logement - Au-delà de 3 pièces : 2 places par logement - Places visiteurs : 2 places par immeuble collectif</p>			
<p>Foyer de personnes âgées</p>		<p>1 place pour 5 personnes accueillies</p>			
<p align="center">Activités</p>		<p>Artisanat</p>			<p>1 place par tranche de 50 m² de</p>

	logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat.		surface de plancher		
		Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente		
		Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente		
		Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre		
		Bureaux, services, professions libérales	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher		
13	1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.	13.1 Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. 13.2 Les plantations ne devront pas être monospécifiques. 13.3 Les clôtures végétales ne devront pas comporter exclusivement des résineux ou des conifères.		Les obligations de plantation participent au maintien de la qualité de vie et du paysage urbain. La biodiversité des clôtures participe aux trames vertes intra-urbaines.	
14	Pas de prescription.	Il n'est pas fixé de règles.			
15		15.1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur au moment de la demande		La commune prend en compte les objectifs fixés par les réglementations en vigueur.	
16		16.1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique pour toute opération groupée.		La commune intègre les nouveaux objectifs de la loi Grenelle 2 de juillet 2010 en matière de techniques d'information et de communication.	

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU ZONAGE

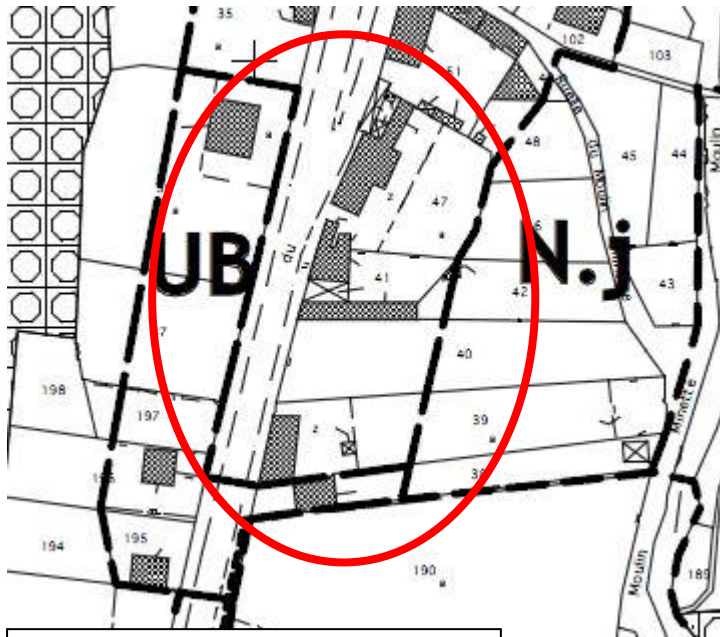
Chaque secteur modifié est présenté par l'ancien zonage et le nouveau zonage. Une justification accompagne cette présentation.



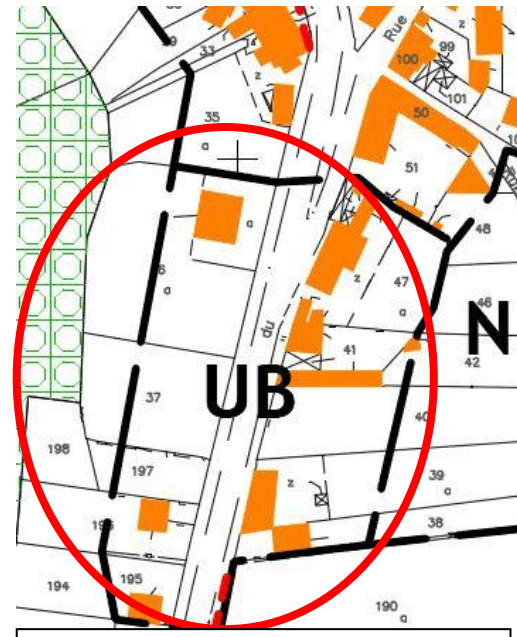
L'ajustement concerne la profondeur du secteur UA.a. En effet, la limite du secteur UA.a bordait la construction et ne permettait pas d'extension à l'arrière.

Le nouveau zonage corrige donc cette erreur du PLU initialement approuvé.

Surface concernée : 450m²



Zonage avant modification



Zonage après modification

L'ajustement concerne le classement des parcelles à l'entrée de village sur la Rue du Général de Gaulle. Celles-ci étaient classées dans le secteur UA de la commune, imposant des prescriptions restrictives quant à l'aspect de la construction (article 11 du règlement).

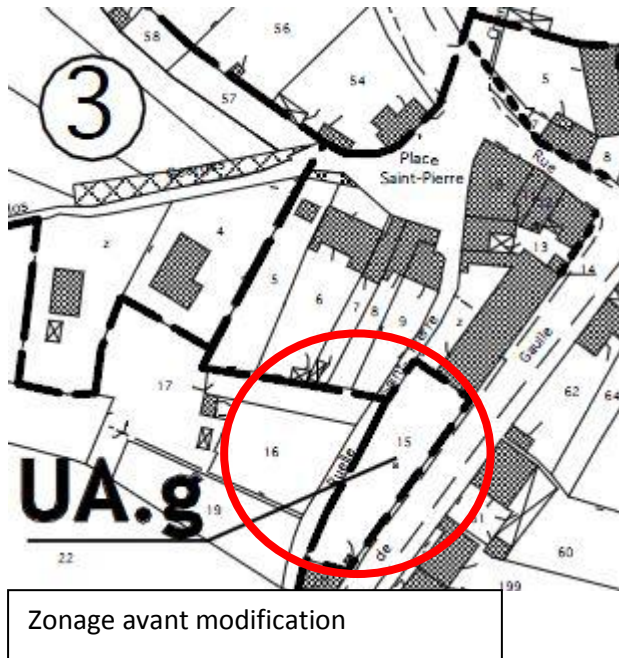
Toutefois, l'aspect de ces constructions n'impose pas de telles prescriptions.

Le nouveau zonage intègre donc ces parcelles dans le secteur UB, moins restrictif sur l'aspect des constructions.

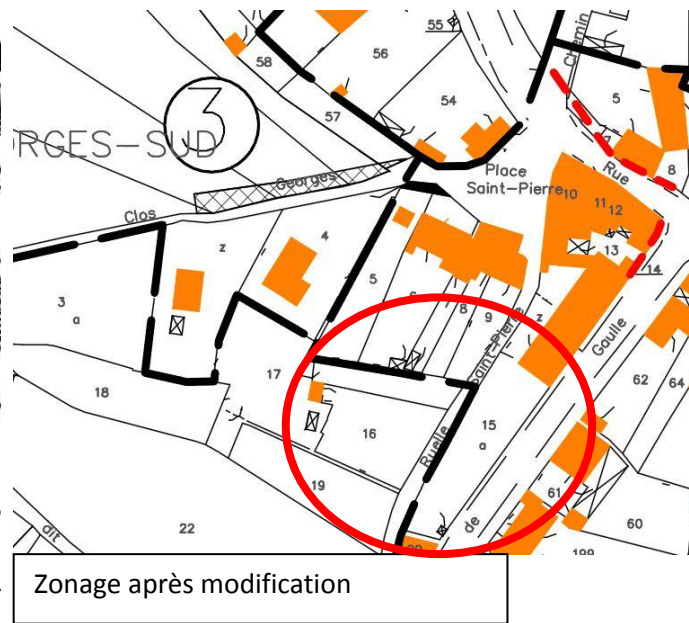
Surface concernée : 4000m²



Les constructions visées



Zonage avant modification



Zonage après modification

La commune avait créé des secteurs UA.g pour la construction de garages.

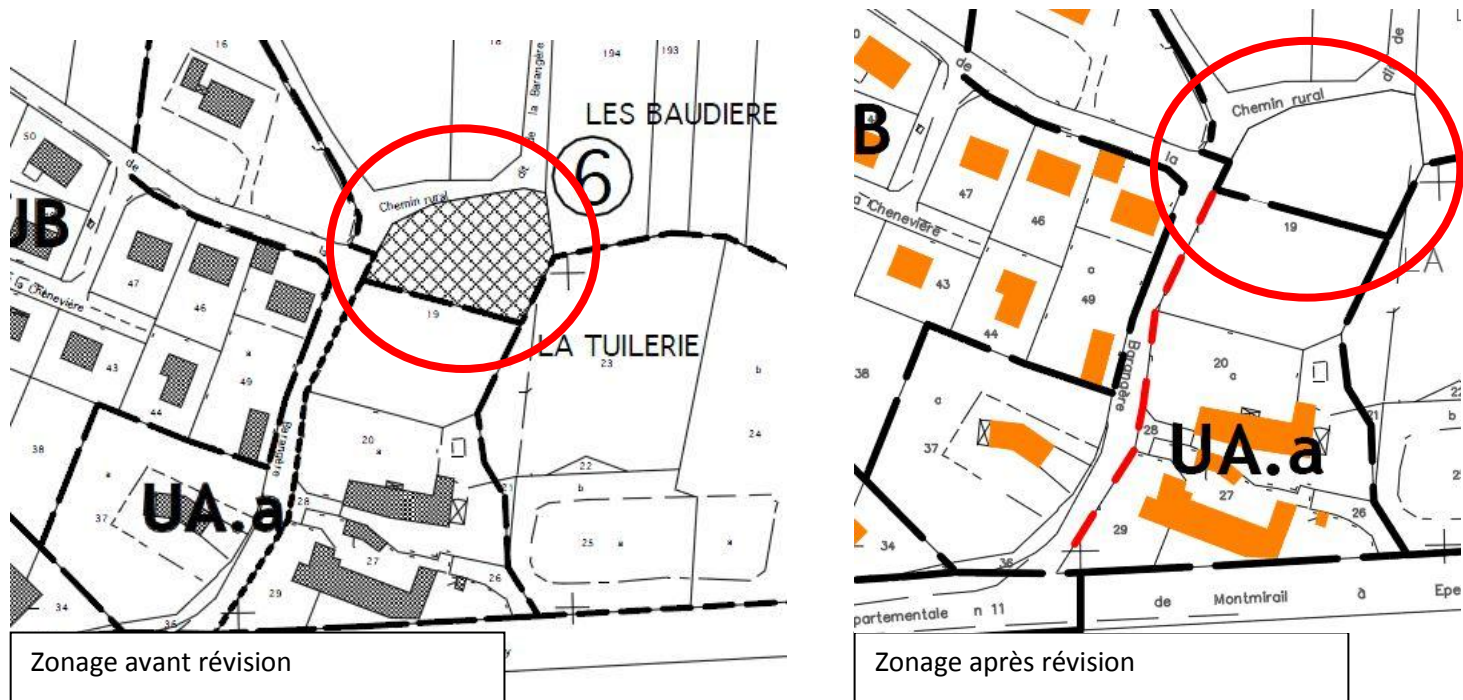
Ces projets ne sont plus d'actualité et un reclassement était nécessaire.

Sur la Rue du Général de Gaulle, la parcelle initialement classée en zone UA.g est réintégrée au secteur UA pour une surface de 670m².

TABLEAU DES SURFACES

	Surfaces avant modification	Surfaces après modification
Zones Urbaines		
Zone UA	18ha81	18ha64
Zone UB	8ha13	8ha53
Zone UI	4ha41	4ha41
Zones à urbaniser		
Zone 1AU	10ha10	10ha05
Zone 2AU	2ha55	2ha55
Zone 1AUI	1ha61	1ha61
Zones agricoles et naturelles		
Zone A	1479ha80	1479ha51
Zone N	46ha57	46ha68
TOTAL	1571ha98	1571ha98

JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES



L'ajustement concerne la suppression de l'emplacement réservé n°6.

L'emplacement réservé ne se justifie plus et la parcelle a donc été réintégrée au zonage A.v.

Surface concernée : 1566m² (ER6)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I - VOIRIE			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
2	Extension du cimetière	Commune	2218,9 m ²
3	Élargissement de chaussée voie d'accès zone 1AU	Commune	214,7 m ²
4	Aménagement de voirie	Commune	282,3 m ²
5	Élargissement de voirie en vue de l'accès à une zone 1AU	Commune	452,5 m ²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES			3168,4 m²

III - ESPACES VERTS			
N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Aménagement d'espace vert	Commune	334,3 m ²
7	Aménagement paysager	Commune	2243,3 m ²
TOTAL DES EMPLACEMENTS RESERVES			2577,6 m²

RECAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RESERVES

SUPERFICIES RESERVEES PAR CATEGORIE DE BENEFICIAIRE						TOTAL des superficies réservées par destination
DESTINATIONS	ETAT	DEPARTEMENT	COMMUNE	ETABLISSEMENTS PUBLICS	AUTRES	
I. Emplacements réservés à des voies; Total partiel						3168,4 m ²
II. Emplacements réservés aux ouvrages publics Total partiel						
III. Emplacements réservés aux installations d'intérêt général Total partiel						
IV. Emplacements réservés à des espaces verts Total partiel						2577,6 m ²
TOTAL des superficies réservées par bénéficiaire			5746 m²			TOTAL GENERAL 5746 m²

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le périmètre de la zone 1AU a été modifié sur le plan de zonage. Cette modification a du être transcrite sur le schéma de l'orientation d'aménagement, sans aucun autre changement sur le fonctionnement futur de la zone.

