



Plan local d'urbanisme

Règlement

Révision

Prescrite le 30 avril 2004

Arrêtée le 2 juin 2008

Approuvée le 19 décembre 2008

Hôtel de la
Communauté
d'Agglomération

6, rue Saint-Michel
BP 1287
17086 LA ROCHELLE
CEDEX 02

Tél. : 05 46 30 34 00
Fax : 05 46 30 34 09
www.agglo-larochelle.fr
cda@cda-larochelle.org



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉAMBULE	3
TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE UB	12
CARACTÈRE DE LA ZONE UB	12
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	14
ZONE UE	22
CARACTÈRE DE LA ZONE UE	22
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UE	23
ZONE UL	33
CARACTÈRE DE LA ZONE UL	33
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL	34
ZONE UX	39
CARACTÈRE DE LA ZONE UX	39
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX	40
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	46
ZONE AUH	47
CARACTÈRE DE LA ZONE AUH	47
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AUH	48
ZONE AU1	56
CARACTÈRE DE LA ZONE AU1	56
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU1	57
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
ZONE A	61
CARACTÈRE DE LA ZONE A	61
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A	62
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	67
ZONE N	68
CARACTÈRE DE LA ZONE N	68
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N	69

LEXIQUE	74
ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME	75
ANNEXE : LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	79

PRÉAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

2. CONTENU DU RÈGLEMENT

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

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

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

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des principes de plantations à réaliser,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial,
- des élargissements de voirie,
- des principes de voirie à réaliser,
- des principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.
- Une liste des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme
- Une annexe : la liste des essences locales recommandées.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

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

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

- des règles générales de l'urbanisme énumérées à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L.442-9 du code susvisé,
- des dispositions de l'article L.111-2 dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme applicable de part et d'autre de la voie RN 137 classée Liaison Assurant la Continuité du Réseau Autoroutier (LACRA) et en dehors des espaces urbanisés de la commune,
- des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions de l'article de L.111-9 du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.
- des dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

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

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

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

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

4. BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

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

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

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

6. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

1. Les constructions identifiées sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

2. Les ensembles urbains remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Seront pris en compte pour cette préservation:

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti.

3. Les extensions des constructions et ensembles urbains identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

4. Dans les querreux identifiés, sur les documents graphiques du règlement, en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, est interdite toute construction.

5. Les alignements d'arbres identifiés, sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence similaire.

6. Les espaces boisés et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons

sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

6. Les espaces présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et ceux correspondants à la totalité de la zone UB du document graphique, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

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

7. APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées non pas au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque terrain issu de la division.

8. APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-1 14° DU CODE DE L'URBANISME : ENERGIES RENOUVELABLES

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé de :

- **d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,**
- **concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, le chauffage et/ou la production d'électricité, tout en veillant à leur confort thermique d'été.**

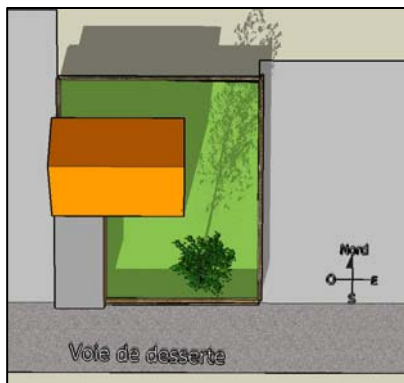
Quelques exemples d'implantation à l'alignement ou non pour reprendre des dispositions traditionnelles, orientation et accessibilité

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuille caduque (ombre portée).

NB : Les schémas ci après s'entendent nonobstant la taille de la parcelle ou les retraits à observer par rapport aux emprises publiques et ou privées.

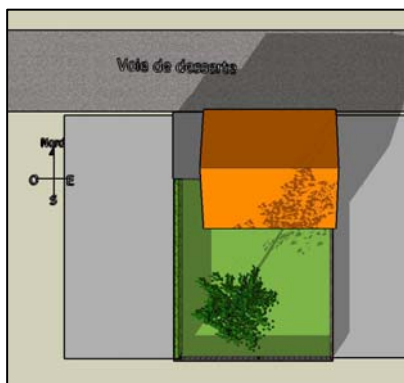
Exemple n° 1 :



Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Sud

- Sous réserve du respect du présent règlement :
- chercher à implanter le bâtiment principal le plus en retrait par rapport à la voie afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
 - disposer l'annexe (garage par exemple) et les pièces de service (cuisine, salle d'eau, wc, ...) à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
 - planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

Exemple n° 2 :



Voie de desserte orientée Est/Ouest et unité foncière accessible par le Nord

- Sous réserve du respect du présent règlement :
- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en y mettant les pièces froides (garage, cellier, ...) et positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
 - planter une haie brise-vent à l'Ouest afin de se protéger des vents dominants,
 - planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment pour assurer le confort thermique d'été.

Exemple n° 3 :

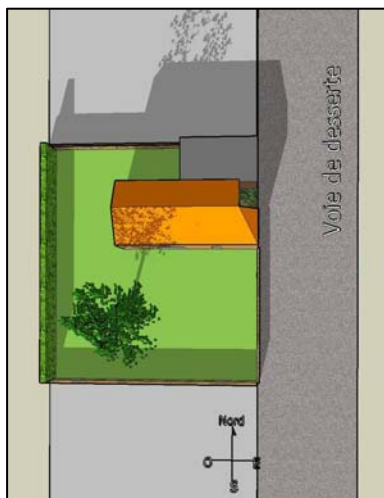


Voie de desserte orientée Nord/Sud et unité foncière accessible par l'Ouest

- Sous réserve du respect du présent règlement :
- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie (et si possible en pignon) en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
 - planter une haie brise-vent à l'alignement pour se protéger des vents dominants,
 - planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

Exemple n° 4 :

Voie de desserte orientée Nord/Sud et
unité foncière accessible par l'Est



Sous réserve du respect du présent règlement :

- chercher à implanter le bâtiment principal le plus près de la voie en positionnant les pièces froides (garage, cellier, ...) au Nord et les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud,
- planter une haie brise-vent à l'Ouest pour se protéger des vents dominants,
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuille caduque au Sud du bâtiment afin d'assurer le confort thermique d'été.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone UB contenant le secteur UBp,
- la zone UE contenant les secteurs UEb et UEp,
- la zone UL contenant les secteurs ULe et ULs
- la zone UX

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La **zone UB** caractérise le tissu urbain ancien de la commune constitué le plus souvent de « poches » d'urbanisation, correspondant à l'implantation d'anciennes fermes, domaines, maisons bourgeoises ou de villégiature. Cette zone incorpore également le centre bourg composé d'un bâti parfois plus contemporain, abritant des équipements publics et des commerces.

Le **secteur UBp** caractérise les espaces composés de bâti ancien qui forment un ensemble urbain remarquable et cohérent, dont la qualité architecturale et l'implantation des bâtiments présentent un intérêt patrimonial et sont à préserver.

Ce secteur correspond aux ensembles décrits dans le rapport de présentation (Villeneuve, Place de la Chaume et rue du Canton, ainsi que l'ensemble bâti du Château de Coureilles).

Le tissu ancien de la zone UB est irrigué par un réseau de voies relativement étroites excepté le long de la rue du Péré et Grande Rue, ainsi que la rue Louise Pinchon qui sont plus larges.

Dans le centre bourg, la voie principale structurante est aménagée sous forme de carrefour.

Ces voies sont ponctuées par quelques querreux et venelles, qui, perpendiculairement aux voies principales, desservent des groupements d'habitations modestes.

Le long des voies, les constructions sont implantées en ordre continu, en bordure des voies et autres espaces collectifs. Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés à l'alignement, la continuité du front urbain est assurée par des clôtures, essentiellement des hauts murs en moellons, quelquefois des murs-bahuts surmontés de grilles ouvragées en serrurerie, ponctués de colonnes et portails de grande qualité.

L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes selon le type d'habitation que l'on rencontre. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire :

- maisons de journaliers et de bourg à l'alignement des voies ou des venelles et querreux,
- domaines et grandes fermes avec chais, hangars agricoles et dépendances implantés de part et d'autre de l'habitation et refermant l'espace autour d'une cour.
- maisons bourgeoises implantées dans un parc, protégées par de hauts murs en pierre et dont le portail marque l'importance du propriétaire.

Les fonctions urbaines sont diversifiées dans le centre bourg. Ailleurs, l'habitat est largement prédominant, mais peut voisiner avec des activités artisanales ou de services.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat : la zone UB devra accueillir des logements sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- à renforcer le rôle centralisateur du centre bourg de la commune, en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat telles que commerce, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les règles du secteur UBp sont destinées à préserver l'harmonie et la cohérence des ensembles bâtis anciens.

L'ensemble des constructions comprises dans cette zone est soumis au permis de démolir, la zone UB et ses secteurs étant identifiée en tant que site à protéger, à mettre en valeur et requalifier pour des motifs d'ordre culturel et écologique.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excèdent deux mètres,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiées à l'alimentation d'une habitation.

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

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

Les programmes de logements dont l'unité foncière avant division est supérieure à 2500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la SHON est supérieure à 1000 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Les voies desservant 4 logements ou plus doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE UB 4 -

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

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2 Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3 Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4 En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. GEOTHERMIE

Le recours à la géothermie est autorisé.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

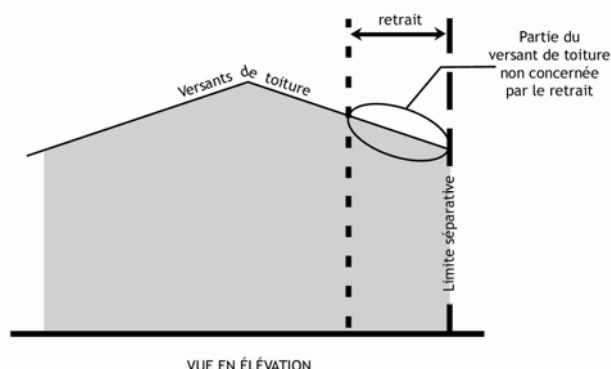
- 2.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.2. Lorsqu'un bâtiment existe sur l'unité foncière, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée dans un souci de cohérence urbaine, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2.3. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (Cf. croquis explicatif ci-dessous).



Exemple d'une toiture à deux pentes

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE UB 8 -

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

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 9 -

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UB 10 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

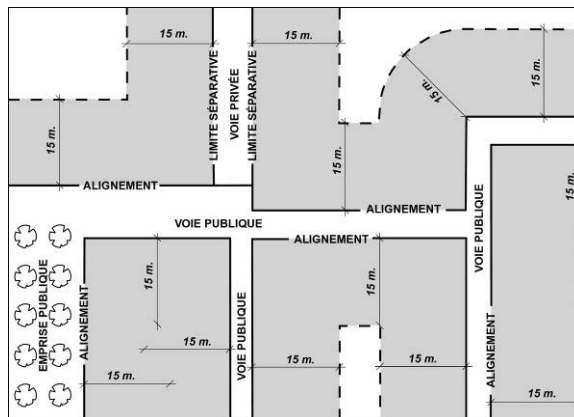
La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de **11 mètres**.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, et au-delà, d'une bande de 15 mètres de profondeur. Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques,
- des limites séparatives qui doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques telles que définies à l'article UB 7 paragraphe 2. (Cf. croquis explicatif ci-dessous).
- Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

2. MODALITÉS D'APPLICATION

- 2.1. Dans la bande de 15 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen de la voie ou de l'emprise ou du quai, à la limite de l'unité foncière d'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction.



Exemples de bandes de 15 mètres

- 2.2. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTION

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

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

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

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

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

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. L'emploi prioritaire de la pierre de taille calcaire, de mortier de chaux naturelle, de terres cuites, conditionne la réussite et la justesse d'une restauration :

1.2.1 Toitures

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tige de botte ou romane canal de teinte naturelle).

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés et de ne pas dénaturer le bâtiment.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, ni sablées à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les châssis seront placés en retrait (15 à 20 centimètres minimum) par rapport au nu extérieur de la maçonnerie.

En cas de remplacement et selon les circonstances de solidité et d'esthétique, la pierre sera maintenue en place ou éventuellement remplacée par une pierre de même composition, densité, dimensions, couleur et texture.

On emploiera des mortiers élaborés de façon traditionnelle, notamment avec des chaux naturelles.

1.3. Extensions de bâtiments anciens

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

L'utilisation de tuile mécanique semi courbe est interdite.

1.4. Dans le secteur UBp

1.4.1 Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

1.4.2 La restauration des bâtiments existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

PRINCIPE

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

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

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

2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être réalisées soit :

- avec un treillis soudé de tonalité verte sur un soubassement maçonné et enduit de 0, 2 m de hauteur maximum, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1, 6 m de hauteur. Cette clôture sera doublée d'une haie vive à base d'une ou plusieurs essences locales.
- avec un mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 0,9 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser 1, 6 m de hauteur.
- avec un mur enduit d'une hauteur maximum de 1, 5 m.

2.1.6 La hauteur de et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

2.1.7 En limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement, les clôtures doivent satisfaire aux exigences du paragraphe 2.1.5 avec une hauteur maximum de 1, 6 m..

- 2.1.8. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement -, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage. Ces clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,8 m.
- 2.1.9 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

EXCEPTION

2.1.10. Des hauteurs différentes que celles indiquées dans les paragraphes 2.1.5 pourront être accordées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'un projet individuel à condition que le projet développe une ambition architecturale et paysagère le justifiant.

2.1.11. **Dans le secteur UBp**, les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs de clôture sur rue ainsi que les portails et portillons sont à conserver s'ils sont en matériaux de qualité : pierres de taille ou moellons, grilles ouvragées...

Les portails anciens et leurs piliers sont à restaurer ou remplacer à l'identique s'ils présentent un caractère remarquable.

2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UB 12 -

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé a minima :
 - 1 place de stationnement automobile pour les constructions comprises entre 1 et 100 m² de SHON, et,
 - 1 place de stationnement automobile supplémentaire par tranche de 1 à 100 m² de SHON supplémentaire.
 - Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
4. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par tranche de 100 m² de SHON, sur les parties communes.
5. Pour les constructions à destination d'habitat dans un bâtiment collectif, il est exigé au moins une place de stationnement pour un véhicule deux roues et par place de stationnement automobile.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 20% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UB 13 -

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallés ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols ; les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

ARTICLE UB 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La **zone UE** caractérise le tissu urbain récent, localisé le plus souvent entre les « poches » d'urbanisation ancienne de la commune ainsi que dans la périphérie du bourg et de Périgny-Rompsay. Elle comprend également çà et là un bâti plus ancien peu dense, qui s'est implanté spontanément.

Le **secteur UEb** caractérise le tissu urbain des écarts dont la typologie correspond à une implantation plutôt spontanée d'un nombre limité de bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'opération d'ensemble.

Le **secteur UEp** caractérise un tissu urbain mixte, composé d'une part d'ensembles bâtis, de parcs, d'espaces boisés et de propriétés anciennes présentant une qualité patrimoniale importante, et d'autre part de constructions plus récentes. Ce secteur concerne une grande partie de Périgny-Rompsay, plus précisément l'Avenue du Cimetière, l'Avenue Louise Pinchon et le parc localisé entre ces deux rues, qui présentent des alignements de propriétés (murs, colonnes, portails, parcs et bâtiments) de grande qualité architecturale et paysagère, même si certaines d'entre elles ont été dénaturées.

Le tissu urbain périphérique du bourg et de Périgny–Rompsay est irrigué par un réseau de voies relativement larges et ponctué d'espaces verts et de parcs de stationnement. Dans le bourg cette urbanisation s'organise de part et d'autre d'une voie structurante qui s'étend d'ouest en est.

Les bâtiments ont été le plus souvent édifiés dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies suivant un rythme régulier.

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques activités économiques et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à maîtriser le développement des écarts auquel correspondent les secteurs UEb.
- À préserver les ensembles urbains et les éléments architecturaux et paysagers du secteur UEp

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
 - les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
 - les constructions destinées à l'exploitation forestière,
 - les constructions destinées à l'exploitation agricole,
 - les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excèdent deux mètres,
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiées à l'alimentation unique d'une habitation.
2. Dans les espaces présentant des risques d'inondations délimités sur les documents graphiques du règlement, sont également interdits tous les nouveaux bâtiments, l'extension des bâtiments existants, et les autres travaux sur les bâtiments existants susceptibles d'augmenter la vulnérabilité à ce risque.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 2500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la SHON est supérieure à 1000 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Ces voies doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements maximum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum sur plus des trois-quarts de la longueur de la voie.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE UE 4 -

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

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4. En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. GEOTHERMIE

Le recours à la géothermie est autorisé.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

1.1. Dans la zone UE, excepté les secteurs UEb et UEp

- 1.1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
- 1.1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

1.2. Dans le secteur UEb

- 1.2.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
- 1.2.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

1.3. Dans le secteur UEp

- 1.3.1. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, sous réserve que cette implantation soit nécessaire à la préservation d'une organisation préexistante et en cohérence avec le cadre bâti et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
Les extensions des constructions existantes s'effectueront dans le respect de la composition architecturale d'origine et du traitement des façades.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés aux paragraphes ci-dessus et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.
- 2.2 Le long des emprises publiques constituant des cheminements doux, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

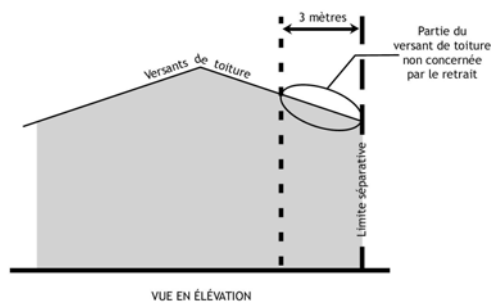
ARTICLE UE 7 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (Cf. croquis explicatif ci-dessous).



Exemple d'une toiture à deux pentes

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE UE 8 -

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

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

2. EXCEPTION

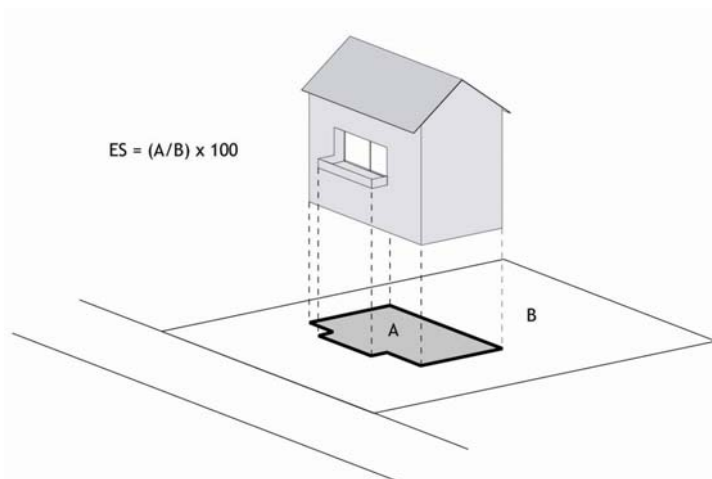
Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPES

- 1.1. Dans la zone UE, excepté le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.
- 1.2. Dans le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie d'une unité foncière.

2. MODALITÉ D'APPLICATION



L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit $ES = (A/B) \times 100$.
L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

3. EXCEPTION

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

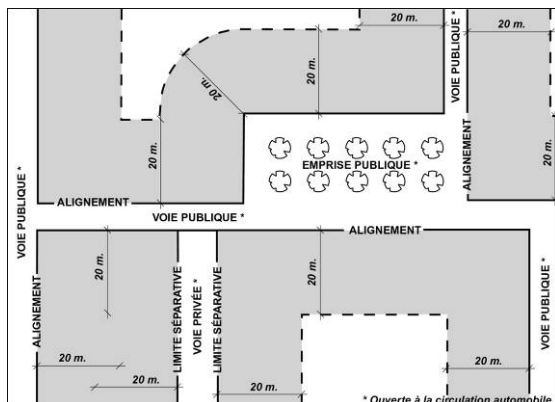
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DANS LA ZONE UE, EXCEPTÉ LES SECTEURS UEb ET UEp

- 1.1. **Principe** : La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie au paragraphe 1.2. ci-dessous.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur. Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile,
- des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou avec les emprises privées d'usage public ouvertes à la circulation automobile.
- Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs à condition de ne pas dénaturer leur environnement.



Exemples de bandes de 20 mètres

1.2. Modalités d'application

- 1.2.1. Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1.1. ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction :
- est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen de la voie ou de l'emprise, à la limite de l'unité foncière d'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction ;
 - ne doit pas excéder **8 mètres**.
- 1.2.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1.1. ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction :
- est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction ;
 - ne doit pas excéder **4,5 mètres**.

1.3. Exception

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

1.4. Dispositions particulières

- 1.4.1 Les constructions implantées à l'alignement le long des voies ou emprises publiques constituant des cheminements doux, ne dépasseront pas une hauteur de 4 m.
- 1.4.2 Lorsque les constructions répondent à l'un des trois critères limitativement énoncés à l'article UE 2 deuxième paragraphe du présent règlement et ont pour objet de favoriser la mixité sociale et l'optimisation de l'espace ou les économies d'énergie, la hauteur maximale des constructions au delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1.1. ci-dessus pourra être autorisée ou imposée jusqu'à une hauteur de 8 mètres.

2. DANS LE SECTEUR UEb

- 2.1. **Principe** : La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 6 mètres.

2.2. Modalité d'application

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

2.3. Exception

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

2. DANS LE SECTEUR UEp

- 2.1. La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage.

ARTICLE UE 11

- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Généralités

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

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

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.

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

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la recherche d'économies d'énergie est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

1.2. Bâtiments anciens en pierre

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

1.2.1 Toitures

Les toitures en tuile devront être restaurées à l'identique (tige de botte ou romane canal).

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés et de ne pas dénaturer le bâtiment.

1.2.2 Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites ni peintes, ni sablées à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les châssis seront placés en retrait (15 à 20 centimètres minimum) par rapport au nu extérieur de la maçonnerie.

1.3. Extensions de bâtiments anciens

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

1.4 Dans le secteur UEp, les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE

2.1. Clôtures

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

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

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

2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être réalisées soit :
- avec un treillis soudé de tonalité verte sur un soubassement maçonné et enduit de 0, 2 m de hauteur maximum, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1, 6 m de hauteur. Cette clôture sera doublée d'une haie vive à base d'une ou plusieurs essences locales.

- avec un mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 0,9 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser 1,6 m de hauteur.
- avec un mur enduit d'une hauteur maximum de 1,5 m.
- 2.1.6 La hauteur de et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.
- 2.1.7 En limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement, les clôtures doivent satisfaire aux exigences du paragraphe 2.1.5 avec une hauteur maximum de 1,6 m..
- 2.1.8. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement -, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage. Ces clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,8 m.
- 2.1.9 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

EXCEPTION

- 2.1.10. Des hauteurs différentes que celles indiquées dans les paragraphes 2.1.5 pourront être accordées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'un projet individuel à condition que le projet développe une ambition architecturale et paysagère le justifiant.
- 2.1.11 Dans le **secteur UEp**, dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, les clôtures pourront avoir une hauteur et une composition différente que celle mentionnée dans le paragraphe 2.1.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.
- 2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UE 12 -

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé a minima :
 - 1 place de stationnement automobile pour les constructions comprises entre 1 et 80 m² de SHON, et,
 - 1 place de stationnement automobile supplémentaire par tranche de 1 à 100 m² de SHON supplémentaire.
 - - Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.

Pour les constructions à destination d'habitat dans un bâtiment collectif, il est exigé au moins une place de stationnement pour un véhicule deux roues et par place de stationnement automobile.

4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m².
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

ARTICLE UE 13 -

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Dans le secteur UEb, il est également exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces libres.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 10 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
6. Les espaces minéraux doivent être de préférence sablés, dallés ou pavés afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

ARTICLE UE 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE UL

La zone UL caractérise un tissu urbain constitué de constructions, occupations du sol, installations ou aménagements en infrastructure ou superstructure, nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Le secteur ULe correspond plus particulièrement à des usages à caractère technique, pouvant présenter des risques, des nuisances ou nécessitant des protections. Il correspond dans la commune à un site spécifique : la station de compostage.

Le secteur ULs correspond quant à lui un site accueillant des constructions, installations ou occupation du sol affectés à des activités sportives et de loisirs, sanitaires et sociales. Il correspond, dans la commune, à quelques sites spécifiques : le site du centre aquatique et de loisirs, le stade et les salles de sports.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre une utilisation optimale de ces installations, un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne cohabitation et intégration de celles-ci dans le site et d'assurer les conditions du maintien de ces équipements.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UL 2.
Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UL 2.2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.
2. Sont admis les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne génèrent pas de changement de destination, ni de surface hors œuvre brute et sous réserve qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité de ces constructions aux risques d'inondation.
3. Dans le **secteur ULs** sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs, sanitaires et sociaux, y compris les logements de fonction, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
4. Dans le **secteur ULe** sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des usages à caractère technique, pouvant présenter des risques, des nuisances ou nécessitant des protections, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

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

ARTICLE UL 4 -

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

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- 2.2 En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3 Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UL 5 -

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UL 6 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques un retrait d'au moins :
 - 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments,
 - 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
 - Et ce dans le souci de l'optimisation de l'espace.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE UL 7 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait par rapport à ces limites séparatives et ce dans le souci de l'optimisation de l'espace.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions qui constituent des bâtiments doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UL 6.

ARTICLE UL 8 -

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

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 5 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions, et ce dans le souci de l'optimisation de l'espace.

2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UL 9 -

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL 10 -

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL 11 -

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition dans la mesure du possible et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.
- 2.1.3. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage, ou de haies vives à base d'une ou plusieurs essences locales.
- 2.1.4. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

ARTICLE UL 12 -

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

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

ARTICLE UL 13 -

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé. En privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UL 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE UX

La zone UX caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espaces avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales et tertiaires ainsi que quelques enseignes commerciales, édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble et implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis à vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions et des voies de circulation.

La zone UX comprend le secteur UXa correspondant aux derniers secteurs non aménagés de la zone industrielle dont notamment le site des « Quatre Chevaliers ».

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions ou installations et sous réserve qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activité.
- les constructions et ouvrages techniques de service public ou d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et qu'ils ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE UX 4 -

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

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- 2.1 Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- 2.2 En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UX 5 -

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UX 6 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES

1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
Dans le secteur UXa les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en observant un retrait d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

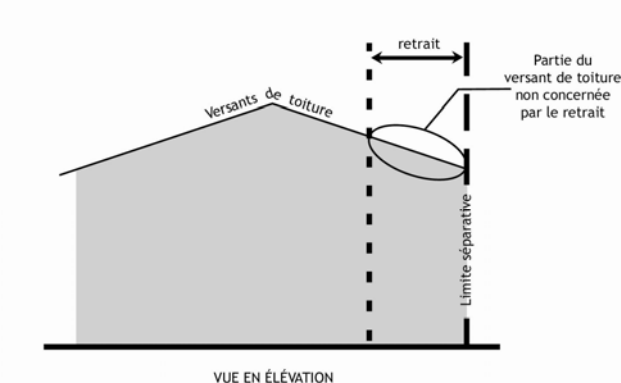
ARTICLE UX 7 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, un retrait d'au moins :
 - 8 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments, hors secteur UXa,
 - 3 mètres mesuré horizontalement de tout point des bâtiments dans le secteur UXa.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (Cf. croquis explicatif ci-dessous).



Exemple d'une toiture à deux pentes

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone principalement affectée à l'habitation, existante ou future, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 2.2. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

- 2.3. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives périphériques, jouxtant une zone d'habitation existante ou future, ne sont pas autorisées.
- 2.4. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UX 6.

ARTICLE UX 8 -

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

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

2. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Dans le secteur UXa il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

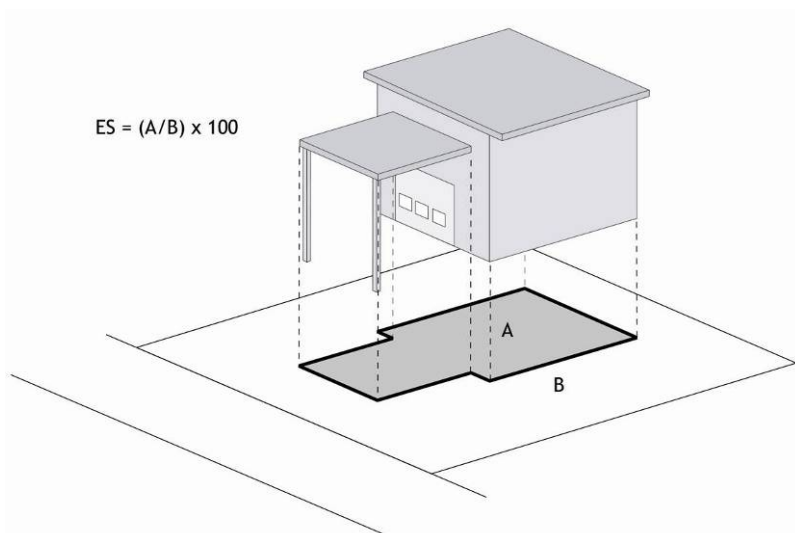
ARTICLE UX 9 -

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

1. MODALITÉ D'APPLICATION



L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit $ES = (A/B) \times 100$.

3. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Dans le secteur UXa il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs.

2. MODALITÉ D'APPLICATION

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTION

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

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures**

2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

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

2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.2. Réseaux téléphoniques

2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE UX 12 -

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

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé a minima 1 place de stationnement par tranche de 1 à 80 m² de SHON et une place supplémentaire par tranche de 1 à 100 m² supplémentaire.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de SHON.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement automobile et deux roues correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. A l'exception de la zone UXa où il est exigé un nombre de places de stationnement automobile et deux roues correspondant aux besoins de la construction.

ARTICLE UX 13 -

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé de préférence par un arbre d'une essence locale, (se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige de préférence d'essence locale (se reporter à l'annexe du présent règlement).pour 200 m² d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige de préférence d'essence locale pour 80 m² de superficie affectée à cet usage. (se reporter à l'annexe du présent règlement).
5. Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE UX 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

COMMUNE DE PERIGNY
PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision prescrite le 30 avril 2004
Projet arrêté le 2 juin 2008
Projet approuvé le 19 décembre 2008
RÈGLEMENT

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser est :

- la zone AUH.
- La zone AU1

ZONE AUH

CARACTÈRE DE LA ZONE AUH

La zone AUH caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°3).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

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

ARTICLE AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Dans les espaces présentant des risques d'inondations délimités sur les documents graphiques du règlement, sont également interdites toutes constructions dont le plancher des pièces habitables ne serait pas établi à une altitude supérieure à 3 mètres NGF.

ARTICLE AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AUH 1 et non visées aux paragraphes 2 et 3 du présent article, sous réserve :
 - qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, telle qu'un lotissement, un groupement d'habitations, ou une zone d'aménagement concerté ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
2. Les programmes de logements dont l'unité foncière avant division est supérieure à 2500 m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à dix, ou dont la SHON est supérieure à 1000 m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, de type PLAI ou PLUS ou équivalent.
3. Sont admis les travaux sur les constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs changements de destination, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.
4. Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve :
 - qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Ces voies doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements maximum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4. En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.

- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

4. GEOTHERMIE

Le recours à la géothermie est autorisé

ARTICLE AUH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

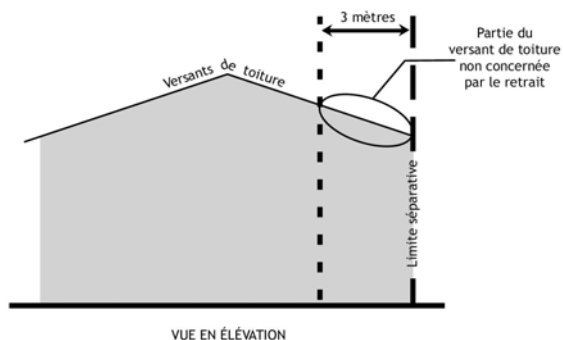
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives et ce dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives (Cf. croquis explicatif ci-dessous).



Exemple d'une toiture à deux pentes

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

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

ARTICLE AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions et ce dans le respect de l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

2. EXCEPTION

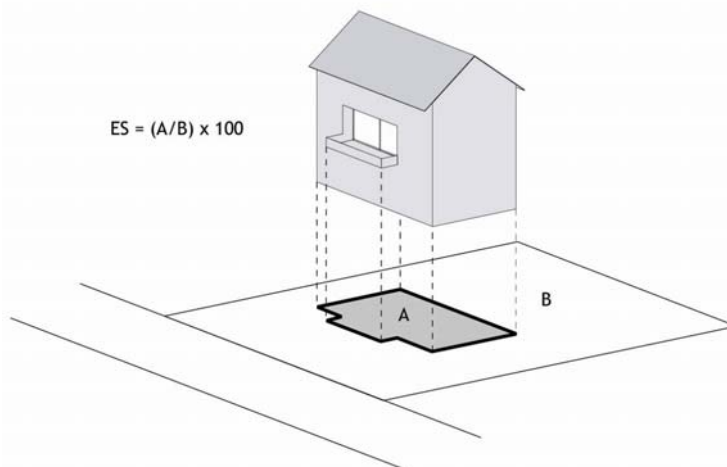
Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière.

2. MODALITÉ D'APPLICATION



L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors œuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit $ES = (A/B) \times 100$. L'emprise au sol des piscines non couvertes n'est pas incluse dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

3. EXCEPTION

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

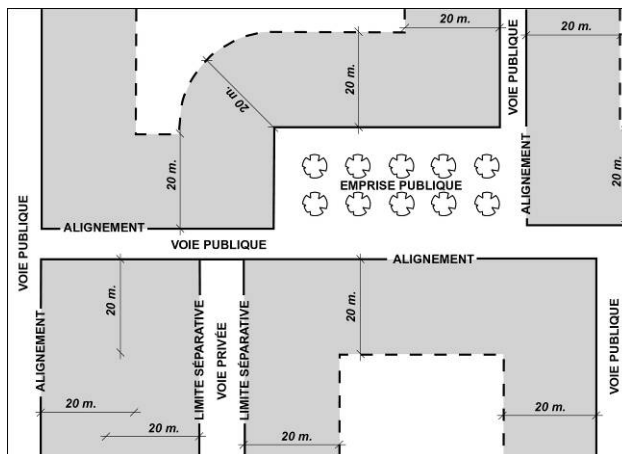
1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres et doit permettre une volumétrie s'insérant dans son environnement en créant des transitions douces entre les différents gabarits en place.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur.

Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques,
- des limites séparatives qui doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques telles que définies à l'article AUH 7 paragraphe 2. Cf. croquis explicatif ci-dessous : Exemples de bandes de 20 mètres.



Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs à condition qu'ils s'intègrent bien à leur environnement.

2. MODALITÉS D'APPLICATION

- 2.1. Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen de la voie ou de l'emprise, à la limite de l'unité foncière d'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction.
- 2.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie au paragraphe 1 ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTION

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

ARTICLE AUH 11 -

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1 Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3 Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres du pays, affleurants et sans surépaisseur.
- 1.4 Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 1.5 Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1. Clôtures

PRINCIPE

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur proche de celle des pierres de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.1.3. Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.
- 2.1.4 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures peuvent être réalisées soit :
 - avec un treillis soudé de tonalité verte sur un soubassement maçonné et enduit de 0, 2 m de hauteur maximum, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1, 6 m de hauteur. Cette clôture sera doublée d'une haie vive à base d'une ou plusieurs essences locales.
 - avec un mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 0,9 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser 1, 6 m de hauteur.
 - avec un mur enduit d'une hauteur maximum de 1, 5 m.
- 2.1.6 La hauteur de et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.
- 2.1.7 En limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation publique, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement, les clôtures doivent satisfaire aux exigences du paragraphe 2.1.5 avec une hauteur maximum de 1, 6 m..
- 2.1.8. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées, avec les emprises privées d'usage public, ou avec les querreux privés identifiés sur les documents graphiques du règlement -, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage. Ces clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1, 8 m.
- 2.1.9 A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

EXCEPTION

- 2.1.10. Des hauteurs différentes que celles indiquées dans les paragraphes 2.1.5 pourront être accordées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou dans le cadre d'un projet individuel à condition que le projet développe une ambition architecturale et paysagère le justifiant.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.
- 2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

ARTICLE AUH 12 -
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé a minima :
 - 1 place de stationnement automobile pour les constructions comprises entre 1 et 80 m² de SHON, et,
 - 1 place de stationnement automobile supplémentaire par tranche de 1 à 100 m² de SHON supplémentaire.
 - - Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
Pour les constructions à destination d'habitat dans un bâtiment collectif, il est exigé au moins une place de stationnement pour un véhicule deux roues et par place de stationnement automobile.
4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m².
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

ARTICLE AUH 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé. Les essences locales seront privilégiées. (se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige de préférence d'essence locale pour 80 m² de superficie affectée à cet usage.
4. Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 14 -

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

ZONE AU1

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1

La zone AU1 concerne des espaces présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU.

Il s'agit d'espaces destinés à une urbanisation future, dont la destination sera principalement résidentielle.

Ces espaces inconstructibles aujourd'hui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du présent plan local d'urbanisme, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans cet esprit, elles sont plus principalement destinées à une opération publique d'aménagement.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

1. maîtriser l'évolution des constructions,
2. ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas obérer des développements ultérieurs,
3. anticiper la programmation et la réalisation de logement social.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE **AU1**

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article AU1 2 ci-dessous.

ARTICLE AU1 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve :

- qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent,
- qu'elles ne portent pas atteinte aux « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

- 1.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

- 2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Ces voies doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres. Les voies privées nouvelles desservant quatre logements maximum doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

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

2. EAUX USÉES

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des " Annexes sanitaires " du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4. En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

- 3.1 Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

5. GEOTHERMIE

- 5.1 Le recours à la géothermie est autorisé.

ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU1 7 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 8 -
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE AU1 9 -
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 10 -
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 11 -
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 12 -
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 13 -
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE AU1 14 -
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

COMMUNE DE PERIGNY
PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision prescrite le 30 avril 2004
Projet arrêté le 2 juin 2008
Projet approuvé le 19 décembre 2008
RÈGLEMENT

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la zone A contenant le secteur Aa.

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

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

Le secteur Aa correspond à la zone de captage de Varaize qui fait l'objet d'une servitude de protection éloignée.

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

- Préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- Prévenir les risques d'inondation.

Les règles énoncées pour le secteur Aa sont essentiellement destinées à permettre l'activité agricole tout en limitant la constructibilité des terrains afin de préserver la zone de captage.

L'ensemble des constructions comprises dans cette zone est soumis au permis de démolir, la zone A étant identifiée en tant que site à protéger, à mettre en valeur et requalifier pour des motifs d'ordre culturel et écologique.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
2. Sont également interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.
3. Sont interdites toutes les constructions dans les espaces présentant des risques d'inondation délimités sur les documents graphiques du règlement.
4. Dans le secteur Aa, sont également interdites toutes constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1. Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations affectées aux activités agricoles, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
2. La reconstruction des bâtiments démolis à condition que la destruction de ceux ci ne soit pas due à une inondation et sous réserve de ne pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol, de ne pas créer de logements supplémentaires, d'assurer la sécurité des biens et des personnes, de réduire la vulnérabilité des biens.
3. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.
5. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, et/ou des gîtes ruraux,
6. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. ACCÈS

- 1.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

- 1.2. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

2. VOIRIE

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

ARTICLE A 4 -

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

CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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

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

2. EAUX USÉES

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

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

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

- 2.4. En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

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

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

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

4. GEOTHERMIE

Le recours à la géothermie est autorisé.

ARTICLE A 5 -

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE A 6 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins :

- 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE A 7 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, et ce, pour les constructions à destination d'habitation, dans le respect de l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.
- 2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

ARTICLE A 8 -

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

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

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPE**

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

2. MODALITÉ D'APPLICATION

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTIONS

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, ou de haies vives.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

ARTICLE A 12 -

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

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

ARTICLE A 13 -

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

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu sera replanté et remplacé par un arbre d'essence locale de préférence. (se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE A 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

COMMUNE DE PERIGNY
PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision prescrite le 30 avril 2004
Projet arrêté le 2 juin 2008
Projet approuvé le 19 décembre 2008
RÈGLEMENT

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N qui comprend les secteurs Nr, Np et Nh.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel. Elle concerne le canal de Marans et ses berges, la Moulinette et les espaces naturels environnants ainsi que la coupure verte à proximité du Palmilud qui sépare la zone industrielle et le bourg.

Le secteur Nr correspond plus particulièrement à des espaces naturels remarquables à préserver. Il s'agit dans la commune des abords de la Moulinette dans les zones du Vivier et du Magnon qui sont encore relativement sauvages.

Le secteur Np correspond quant à lui aux espaces naturels patrimoniaux à préserver liés à la Moulinette, mais qui sont localisés dans des sites plus urbains (notamment le parc du Château et le long de certains lotissements vers La Roche Barangère, La Jard et la Coie).

Le secteur Nh correspond à un espace naturel spécifique à proximité du centre aquatique destiné à préserver une zone non bâtie entre le bourg et la zone industrielle, où seule la construction d'annexes liées à des habitations est admise.

L'ensemble des constructions comprises dans cette zone est soumis au permis de démolir, la zone A étant identifiée en tant que site à protéger, à mettre en valeur et requalifier pour des motifs d'ordre culturel et écologique

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- 1- préserver et valoriser des espaces présentant une qualité paysagère,
- 2- limiter la constructibilité de ces zones.
- 3- Pour le secteur Nr protéger un espace remarquable, du point de vue écologique et paysager,
- 4- Pour le secteur Np, permettre un entretien approprié des espaces naturels, en relation avec le cadre environnant et les activités qui peuvent s'y développer.
- 5- Pour le secteur Nh, permettre une occupation limitée du sol liée à l'espace résidentiel tout en préservant le cadre naturel du site.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.
2. Dans les espaces présentant des risques d'inondations tels que délimités sur les documents graphiques du règlement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2.2.
3. Dans les secteurs Nr et Np sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui présenteraient un risque pour la préservation des espaces naturels liés à La Moulinette.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis :

1. Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne génèrent pas de changement de destination, ni de surface hors œuvre brute et sous réserve qu'ils n'augmentent pas la vulnérabilité de ces constructions aux risques d'inondation.
3. La reconstruction des bâtiments démolis à condition que la destruction de ceux ci ne soit pas due à une inondation et sous réserve de ne pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol, de ne pas créer de logements supplémentaires, d'assurer la sécurité des biens et des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des exigences techniques motivées;
5. Dans le secteur Np sont admises toutes les occupations et utilisations du sol d'intérêt collectif destinées à des activités culturelles, sportives ou de loisir sous réserve de la préservation des espaces naturels environnants,
6. Dans le secteur Nh sont admises les annexes liées aux habitations sous réserve qu'elles ne dépassent pas 12m² de surface hors œuvre nette, 4,5 mètres au faîtage et qu'elles fassent l'objet d'une bonne insertion paysagère.
7. Dans le secteur Nr : les aménagements légers à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface hors œuvre nette.

Les aménagements mentionnés aux a et b du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE N 3 -

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

1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

2. VOIRIE

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

ARTICLE N 4 -

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

1. EAU POTABLE

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

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

2. EAUX USÉES

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

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

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

- 2.2. En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES

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

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

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

ARTICLE N 5 -

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N 6 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. PRINCIPE

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

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE N 7 -

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. PRINCIPE

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

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE N 8 -

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

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

ARTICLE N 9 -

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. PRINCIPE**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 6 mètres.
Les annexes des habitations ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,5 mètres au faîtage.

2. MODALITÉ D'APPLICATION

La hauteur maximale d'une construction est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

3. EXCEPTIONS

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

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.1. Clôtures**

- 2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, ou de haies vives.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Dans le secteur Nr les clôtures nouvelles seront composées d'un grillage et/ ou de haies vives à base d'essences locales.

2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

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

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

ARTICLE N 13 -

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

1. Les arbres et haies existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Dans ce cas ils doivent être replantés et remplacés par des essences locales. (Se reporter à l'annexe du présent règlement).
2. Des écrans paysagés constitués d'essences locales doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE N 14 -

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

LEXIQUE

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

Accès : élément de desserte d'un terrain sur une voie publique ou privée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cheminement doux : axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ALINEA 7 DE L'ARTICLE L.123-1 DU CODE DE L'URBANISME

(Le patrimoine compris dans les zones UBp et UEp n'est pas identifié au titre de l'alinéa 7 de l'article L.123-1)

BATIMENTS

BOURG

Propriétés (Ensembles bâtis) et maisons

Propriété, 113 Grande Rue de Périgny
Propriété, 115 Grande Rue de Périgny
Propriété, 117 Grande Rue de Périgny
Ancienne Mairie (dans groupe scolaire), Grande Rue de Périgny
Propriété, 56 Rue du Péré
Propriété, 62 Rue du Péré (deux corps de bâtiments)
Propriété, 64-66 Rue du Péré
Maison-ferme isolée, Rue de la Vaurie

ROMPSAY

Propriétés (Ensembles bâtis) et maisons

Le Château des Gonthières
Maison, 20 Avenue Louise Pinchon
Propriété, 25 Rue des Ecoles
Propriété, 31 Rue des Ecoles
Propriété, 33 Rue des Ecoles
Maison, 15 Rue du Canal
Maison, 136 Rue de Rompsay
Manoir dit « Le Fief », 27 rue du Poteau

ENSEMBLES REMARQUABLES

Château « Le Beugnon », 81 Grande Rue de Périgny
Propriété, 1 Rue du Château

PETIT PATRIMOINE

Portails, colonnes et porches

(Le petit patrimoine faisant partie d'un ensemble bâti-propriété- ou urbain n'est pas recensé à nouveau dans cette liste)

25, Grande rue de Périgny,
31, rue des Ecoles (Rompsay)
117, Grand Rue de Périgny
56, rue du Péré

Puits

22, rue des Aigrettes
134, rue de Chagnolet (Rompsay)
28, rue du Château
Allée du cimetière
25, rue des Ecoles (Rompsay)
30, rue des Ecoles (Rompsay)
36, rue des Ecoles (Rompsay)
3, rue de la Garenne
22, rue de la Garenne
49, rue de la Garenne (La Caillaude)
42, Grande rue de Périgny
81, Grande rue de Périgny
20, avenue Louise Pinson (Rompsay)
56, rue du Péré
60, rue du Péré
64, rue du Péré
88, rue du Péré
99, rue du Péré
66, rue du Péré
7, Grand Rue de Périgny
8, rue du Poteau (Rompsay)
27, rue du Poteau (Rompsay)
Rue saint-Martin (Rompsay)
20, rue du Stade
55, rue du Stade (La Caillaude)

QUELQUES EXEMPLES

BATIMENTS

Château des Gonthières (Château, parc attenant, mur grilles et piliers)



Propriété 113, Grand Rue de Périgny



Propriété 117, Grand Rue de Périgny



Propriété « Le Fief », 27 Rue du Poteau



Propriété « Le Beugnon », 81, Grand Rue de Périgny



PETIT PATRIMOINE
Portails, piliers, portes

81 Rue du Péré



56 Rue du Péré



31-33 Rue des Ecoles



COMMUNE DE PERIGNY
PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision prescrite le 30 avril 2004
Projet arrêté le 2 juin 2008
Projet approuvé le 19 décembre 2008
RÈGLEMENT

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Annexe : Liste des essences locales

ZONE 3 : ZONE INTERMEDIAIRE

Espèces faisant partie d'une association naturelle - association de l'orme et du frêne :

Clematis vitalba - Clématite des bois
Cornus mas - Cornouiller mâle
Corylus avellana - Noisetier
Crataegus monogyna - Aubépine en arbre
Euonymus europaeus - Fusain d'Europe
Frangula alnus- Bourdaine
Fraxinus angustifolia subs oxycarpa - Frêne oxyphylle
Fraxinus excelsior - Frêne commun
Hedera helix - Lierre
Ilex aquilifolium - Houx
Ligustrum vulgare - Troène commun
Lonicera xylosteum - Camerisier à balai
Prunus avium -Merisier
Prunus cerasus - Cerisier aigre
Prunus domestica - Prunier domestique
Prunus insititia - Prunier sauvage
Prunus insititia x spinosa - Prunier sauvage
Prunus mahaleb - Cerisier Ste Lucie
Prunus spinosa - Prunelier
Rhamnus catharticus - Nerprun catartique
Ribes uva - crispa - Groseillier à maquereau
Robinia pseudoacacia - Robinier faux acacia
Rosa arvensis - Rosier des champs
Rosa canina - Eglantier
Rosa pimpinellifolia - rosier pimprenelle
Rosa rubiginosa - Rosier rouillé
Rubus caesius - Ronce bleuâtre
Rubus fruticosus - Ronce des bois
Rubus ulmifolius - Ronce à feuille d'orme
Ruscus aculeatus - Fragon
Salix atrocinerea - Saule roux

Sambucus nigra - Sureau
Sorbus torminalis - Alisier torminal
Spartium junceum - Genêt d'Espagne
Tilia cordata - Tilleul des bois
Tilia platyphyllos - Tilleul à grandes feuilles
Ulex europeus - Ajonc d'Europe
Ulmus minor - Orme champêtre
Viburnum lantana - Viorne lantane
Viburnum opulus - Viorne obier
Vinca minor - Petite pervenche

Espèces non associées mais adaptées au milieu :

Acer campestre - Erable champêtre
Acer monspessulanum - Erable de Montpellier
Carpinus betulus - Charme
Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin
Cytisus scoparius - Genêt à balai
Juglans regia - Noyer royal
Lonicera Xylosteum - Camerisier à balai
Malus sylvestris - Pommier sauvage
Paliurus spina-christi - Epine du christ
Prunus cerasus - Cerisier aigre
Prunus mahaleb : Cerisier Ste Lucie
Prunus sylvestris - Prunier à feuilles d'amandier
Pyrus pyraeaster - Poirier commun
Quercus ilex - Chêne vert
Quercus petraea - Chêne rouvre
Quercus pubescens - Chêne pubescent
Quercus Pyrenaïca - Chêne Tauzin (milieu acide)
Quercus Robur - Chêne pédonculé
Robinia pseudoacacia - Robinier faux acacia
Sorbus domestica - Cormier

ZONE 4 : PLAINE AGRICOLE

Espèces faisant partie d'une association naturelle - Association du chêne pubescent et sessile :

Acer campestre - Erable Champêtre
Acer monspessulanum - Erable de Montpellier
Cornus mas - Cornouiller mâle
Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin
Crataegus monogyna - Aubépine en arbre
Euonymus europaeus - Fusain d'Europe
Fraxinus angustifolia subs oxycarpa - Frêne oxyphylle
Genista tinctoria - Genêts des teinturiers
Hedera helix - Lierre
Prunus cerasus - Cerisier aigre
Prunus spinosa - Prunelier
Quercus petraea - Chêne rouvre
Quercus petraea x pubescens - Chêne hybrides et écotypes
Quercus pubescens - Chêne pubescent
Rhamnus catharticus - Nerprun catartique
Rosa arvensis - Rosier des champs
Rosa canina - Eglantier
Rosa pimpinellifolia - Rosier pimprenelle
Rosa sempervirens - Rosier toujours vert
Rubus caesius - Ronce bleuâtre
Rubus fruticosus - Ronce des bois
Rubus ulmifolius - Ronce à feuille d'orme
Ruscus aculeatus - Fragon
Sorbus domestica - Cormier
Sorbus torminalis - Alisier torminal
Viburnum lantana - Viorne lantane
Vinca minor - Petite pervenche

Espèces non associées mais adaptées au milieu :

Cytisus scoparius - Genêt à balai
Frangula alnus - Bourdaine
Fraxinus excelsior - Frêne commun
Ilex aquilifolium - Houx
Juglans regia - Noyer royal

Malus sylvestris - Pommier sauvage
Prunus avium - Merisier
Prunus domestica - Prunier domestique
Prunus insititia - Prunier sauvage
Prunus insititia x spinosa - Prunier sauvage
Pyrus pyraeaster - Poirier commun
Quercus ilex - Chêne vert
Quercus Pyrenaïca - Chêne tauzin
Robinia pseudoacacia - Robinier faux acacia
Spartium junceum - Genêt d'Espagne
Taxus baccata - If
Tilia cordata - Tilleul des bois
Tilia platyphyllos - Tilleul à grandes feuilles
Ulmus minor - Orme champêtre

ZONE 5 : FRANGE URBAINE

Espèces adaptées aux milieux secs et difficiles :

Acer campestre - Erable champêtre
Acer monspessulanum - Erable de Montpellier
Acer negundo - Erable negundo
Betula pendula - Bouleau commun
Clematis vitalba - Clématite des bois
Cornus mas - Cornouiller mâle
Fraxinus angustifolia subs oxycarpa - Frêne oxyphylle
Fraxinus excelsior - Frêne commun
Hedera Helix - Lierre
Ligustrum vulgare - Troène commun
Lonicera xylosteum - Camerisier à balai
Phillyrea angustifolia - Filaire à feuille étroite
Phillyrea latifolia - Filaire à larges feuilles
Phillyrea x media - Filaire intermédiaire
Pinus pinea - Pin pignon
Prunus cerasus - Cerisier aigre
Prunus mahaleb : Cerisier Ste Lucie
Prunus sylvestris - Prunier à feuille d'amandier
Quercus ilex - Chêne vert
Robinia pseudoacacia - Robinier faux acacia
Rosa arvensis - Rosier des champs

Rosa canina - Eglantier
Rosa pimpinellifolia - rosier pimprenelle
Rosa rubiginosa - Rosier rouillé
Rosa sempervirens - Rosier toujours vert
Salix atrocinerea - Saule roux
Taxus baccata - If
Ulex europeus - Ajonc d'Europe
Vinca minor - Petite pervenche
Viburnum lantana - Viorne lantane

ZONE 6 : MARAIS

Populus alba - Peuplier blanc
Populus canescens - Peuplier grisard
Salix alba - Saule blanc
Salix caprea - Saule marsault
Salix purpurea - Saule pourpre
Salix triandra - Saule amandier
Salix viminalis - Saule vannier
Solanum dulcamara - Morelle douce amère
Tamaris anglica et gallica - Tamaris de France et d'Angleterre