

LA BAUME - CORNILLANE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PIECE N° 5 -3

REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement intègre la nouvelle codification des articles législatifs du code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016.

Le présent règlement s'appuie sur les dispositions des articles réglementaires du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 31/01/2019



SOMMAIRE

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN CINQ TITRES :

	Pages
DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	3
ARTICLE 2 - Division du territoire en zones	3
ARTICLE 3 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	4
ARTICLE 4 - Règles applicables aux secteurs répertoriés en zones humides	6
ARTICLE 5 - Règles applicables aux éléments de paysage identifiés et aux immeubles repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques	6
ARTICLE 6 - Reconstruction	10
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Règles applicables à la zone UA	12
Règles applicables à la zone UB	19
Règles applicables à la zone UE	27
Règles applicables à la zone UI	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
Règles applicables à la zone AUo	
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	50
Règles applicables à la zone A	
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	62
Règles applicables à la zone N	
ANNEXE AU REGLEMENT : LEXIQUE	73

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent projet de révision du P.L.U. de La Baume – Cornillane, la révision ayant été engagée avant le 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Baume Cornillane.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques du règlement font apparaître :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**
 - . La zone UA
 - . La zone UB
 - . La zone UE
 - . La zone UI
- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**
 - Zone AU «ouverte» : zone AUo
- **Les zones agricoles dites « zones A »**
- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Sur les documents graphiques du règlement, figurent en outre :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Dans les zones U, les documents graphiques font également apparaître les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent,

- Dans la zone AUo, les documents graphiques font également apparaître, les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;
- Dans les zones A et N les documents graphiques font également apparaître les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION, D'EROSION OU D'EBOULEMENT

3-1 Secteurs à risques d'inondation repérés par une trame spécifique :

Risques d'inondation ruisseaux de Bionne, Bégaire, Tisserand, Fossé des Granges et Ecoutay.

Deux secteurs présentant des risques naturels d'inondation sont délimités par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement : secteur à risque fort et moyen (R) et le secteur à risque faible (R3). Dans ces secteurs et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

3-1-1 Dans les deux secteurs R et R3 délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation sont strictement interdits :

- La création de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.
- Toute construction nouvelle à l'exception de celles énumérées aux paragraphes 3-1-2 et 3-1-3 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

3-1-2 Dans les deux secteurs R et R3 délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation peuvent être autorisés:

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduites.
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation, aux conditions suivantes :
 - qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
 - que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²
 - que l'extension soit réalisée, soit sur vide sanitaire, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir de pièce habitable.
- L'extension au sol des constructions à usage agricole nécessaires au maintien de l'activité économique existante à condition que l'extension proposée permette une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) ;
- La surélévation des constructions existantes :
 - à usage d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,
 - à usage agricole, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la vulnérabilité des biens exposés aux risques ;
- Les annexes à l'habitation (garage individuel fermé, abri de jardin, appentis,...) sous la cote de référence à condition que l'emprise au sol de chacune de ces constructions ne dépasse pas 20 m².

- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

La cote de référence est fixée à :

- **R (risque aléa fort et moyen) : 2,30 m / TERRAIN NATUREL (TN)**
- **R3 risque aléa faible) : 0,70 m / TN**

3-1-3 Les constructions et occupations du sols suivantes ne sont autorisées que dans le secteur à risque faible R3 :

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, et si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- Le changement de destination des locaux à condition que le plancher utile soit situé à au moins **au-dessus de la cote de référence** et qu'il soit destiné à l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un Etablissement Recevant du Public lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.

3-1-4 De plus, dans tous les cas, les constructions autorisées autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) **sera située au-dessus de la cote de référence.**

- Les constructions seront réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20m².

3-2 Secteurs à risques d'inondation ou d'érosion concernant les talwegs, vallats, ruisseaux et ravines non zonés mais identifiés sur le fonds de plan IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés) :

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m²,
- Autorisation d'extensions limitées des constructions existantes à la condition que le niveau du plancher soit situé à 3m au dessus du niveau du fond du ravin.

ARTICLE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS REPERTORIES EN ZONES HUMIDES

Ont été délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique, des secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique ; il s'agit notamment des zones humides qui impactent la **zone agricole A** et la **zone naturelle N**.

Dans les secteurs identifiés en zone humide, sont interdits toute construction, toute installation, ou tous travaux d'aménagement, d'affouillement ou d'exhaussement du sol ayant pour effet :

- de combler ou de drainer la zone humide
- de détruire les milieux présents ;

Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation sont admis.

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE ET AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI REPERES PAR UN NUMERO SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, des éléments de paysage, des monuments, immeubles, sites et secteurs ont été identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage, ou un élément du patrimoine bâti que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à **déclaration préalable** en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis à un **régime de déclaration préalable** prévu à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

5-1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS CONSTRUITS POUR ASSURER LA CONSERVATION, LA RESTAURATION ET LA RÉHABILITATION DE CES ELEMENTS :

L'ensemble des éléments construits identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sont repérés par un n° sur les documents graphiques du règlement.

Des prescriptions sont définies de manière à assurer leur protection.

Les prescriptions peuvent être d'ordre général ou particulier (lorsqu'une prescription échappe au cadre général).

▪ **Les prescriptions d'ordre général :**

- Les préconisations d'ordre général en cas d'intervention sur les ouvrages maçonnés et enduits (gros appareils en pierre de taille, petits appareils en moellons équarris, murs et murets) :

Conserver si possible l'aspect "brut" des matériaux lorsqu'il s'avère qu'il n'y avait pas d'enduit.

Les maçonneries de pierres apparentes (calcaire, molasse, tuf) peuvent être rejointoyées à la chaux hydraulique.

Conserver les encadrements d'ouverture en pierres apparentes, sauf s'ils sont très abîmés et qu'ils nécessitent d'être enduit.

Si l'on doit restaurer un enduit, ou si l'on doit enduire un mur ancien afin de le protéger :

- préférer la mise en place d'un enduit traditionnel en 3 passes à base de chaux aérienne qui préserve la maçonnerie de moellon,
- les encadrements de baie ou de chaînage seront rectangulaires (ne pas détourner les queues de pierre) avec une finition talochée ;
- Si la maçonnerie est homogène (sans reprise en ciment) régulière (appareil réglé ou assisé), il peut être envisagé un rejointoiement affleurant et gratté à la truelle (et pas brossé qui donne un effet "mou") ;
- Eviter les enduits industriels teintés dans la masse.
- Eviter le blanc pur.

Pour les murs et murets en pierre comportant une arase bombée : cette arase bombée doit être conservée.

▪ Les préconisations d'ordre général en cas d'intervention sur les menuiseries

Lorsque la conservation des fenêtres existantes n'est plus possible techniquement et économiquement, se pose alors la question du choix de la fenêtre de remplacement.

Les menuiseries en PVC devront avoir l'aspect du bois. La teinte des menuiseries devra se rapprocher de la couleur des matériaux traditionnels. Eviter les couleurs trop vives et brillantes.

Les coffres des volets roulants ne devront pas être en saillie extérieure par rapport à la baie vitrée.

Pour la colorimétrie des menuiseries : utiliser des teintes type gris coloré, ou des tons rabattus. Eviter le blanc pur.

▪ Les préconisations d'ordre général en cas d'intervention sur les passes-toits et les toitures :

Eviter de peindre les gènoises, laisser les matériaux (mortier de chaux, terre cuite) apparents.

Respecter l'unité d'ensemble des types de tuile sur un même corps de bâtiment : éviter de mixer les tuiles romanes et les tuiles à côte sur un même pan de toiture. En termes de teinte : préférer la teinte « rouge vieillie » correspondant à la terre cuite locale, éviter les panachages avec des teintes trop claires (dont la teinte « paille »)

Il convient d'utiliser une tuile romane qui se rapproche le mieux de la tuile creuse traditionnelle par son gabarit, sa forme, sa couleur .

Les zingueries au niveau des faîtages, des rives, et des arêtières sont à masquer au maximum.

▪ Les prescriptions particulières :

Ensembles bâtis et abords		
N° 1	Périmètre d'intérêt patrimonial du Vieux village	<p>L'ensemble des ruines du château, de ses remparts, et des maisons construites en contrebas après le démantèlement du vieux village en 1626.</p> <p><u>Maçonnerie</u> : pierres apparentes (calcaire, chattien essentiellement) appareillées au mortier de chaux</p> <p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : consolidation de la ruine actuelle en conservant l'effet "d'arrachement" des pierres.</p>
N° 4	Ensemble bâti d'intérêt patrimonial Le Prieuré	<p>Un ensemble bâti longiligne annonçant l'entrée du bourg.</p> <p><u>Maçonnerie</u> : pierres apparentes.</p> <p><u>Couverture</u> : tuiles de terre cuite.</p> <p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Se reporter aux préconisations d'ordre général.</p>
N° 5	Ensemble bâti d'intérêt patrimonial Les Pialoux	<p><u>Maçonnerie</u> : pierres apparentes.</p> <p><u>Couverture</u> : tuiles de terre cuite.</p> <p><u>Portail</u> : ferronnerie métallique</p> <p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Se reporter aux préconisations d'ordre général pour la maçonnerie et la couverture. Pour la ferronnerie : maintenir la métallerie en l'état. Eviter les peintures dont l'épaisseur risque de masquer les détails de la sculpture, préférer les cires.</p>
N° 6	Ensemble bâti d'intérêt patrimonial Les Clabeylauds	<p><u>Maçonnerie</u> : pierres apparentes.</p> <p><u>Couverture</u> : tuiles de terre cuite.</p> <p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Se reporter aux préconisations d'ordre général</p>
Edifices singuliers		
N°2	Le temple protestant	<p><u>Maçonnerie</u> : pierre calcaire auparavant enduite. L'enduit a été décroûté récemment pour faire apparaître les pierres, seuls les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture sont marqués à l'enduit.</p> <p><u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Se reporter aux préconisations d'ordre général.</p>

Eléments du petit patrimoine identifiés : calvaires, puits, fontaine... :		
N°3	La fontaine du village	<u>Maçonnerie</u> : pierre reconstituée apparence calcaire <u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Si elle est dégradée, reconstituer la maçonnerie en pierre calcaire taillée.
N° 7 à N°14 N° 16	9 cimetières protestants. Cimetières familiaux de petite taille (3x4 m environ) identifiés dans les quartiers suivants : les Chainons, la Bouchesse, les Bois, Les Marais, Les Garis ouest, les Garis plus à l'Ouest, Les Moulins et les Pialoux, Les Clabeylauds.	<u>Maçonnerie</u> : pierres apparentes, parfois enduite. <u>Portail</u> : ferronnerie métallique. <u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Se reporter aux préconisations d'ordre général pour la maçonnerie Pour la ferronnerie lorsqu'elle existe (n°9, Les Bois): maintenir la métallerie en l'état. Eviter les peinture dont l'épaisseur risque de masquer les détails de la sculpture, préférer les cires.
N° 15	Un lavoir couvert	<u>Maçonnerie</u> : pierres apparentes. <u>Couverture</u> : tuiles de terre cuite. <u>Préconisation particulière en cas d'intervention</u> : Se reporter aux préconisations d'ordre général La démolition de ces éléments du petit patrimoine est interdite.

5-2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGES (haies, boisements, espaces boisés ou à caractère naturel spécifiques, arbres isolés, sites naturels particuliers...) pour leur protection ou leur mise en valeur :

Rappel : Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié sur la carte doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Des "éléments de patrimoine naturel à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors biologiques.

Les haies, bois, bosquets, ripisylves,... figurant en élément de paysage et constituant les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, sauf si cette destruction qui ne sera que partielle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des ouvrages d'intérêt général et collectif, ou nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des espaces forestiers, ou jouant un rôle de protection contre les crues. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces espaces boisés, haies,... une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Dans tous les cas les interventions de nettoyage ou de débroussaillage devront être effectuées en maintenant les arbres isolés, les alignements d'arbres, ou le caractère boisé et végétalisé des espaces identifiés, soit par la conservation des arbres existants, soit par la replantation d'arbres de même espèce ou d'espèces équivalentes.

De manière à entretenir la « bonne santé » de l'arbre, sont à proscrire :

- le stockage à la base des arbres, de tous types de substances polluante ou toxiques, de dépôts de matériaux et de matériels divers
- le compactage du sol ainsi que le réhaussement du niveau du sol au niveau du collet ou du tronc de l'arbre,
- Les tailles mutilantes et l'usage d'outils qui procèdent par broyage ou déchiquetage.

Concernant les arbres remarquables :

L'abattage d'un ou de plusieurs d'arbres remarquables est interdit hormis les cas suivant ou l'abattage se doit d'être justifié :

- par le mauvais état sanitaire de l'arbre,
- par le danger immédiat que l'arbre ou les arbres concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens
- par des circonstances naturelles exceptionnelles (tempête, sécheresse, foudre ,...).

Concernant les ensembles végétaux à préserver :

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés représentés par la trame «espaces végétalisés existants à mettre en valeur », sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre non dû à des risques naturels et situé hors zone à risque est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **ZONE UA**
- **ZONE UB**
- **ZONE UE**
- **ZONE UI**

ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre bourg et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

Dans la zone UA ont été identifiés :

- des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur, représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques, et repérés par un carré et un n° au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- des terrains cultivés à protéger représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les éléments repérés par un carré et un n° sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 5-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
Sont interdits, la démolition des éléments du petit patrimoine, ainsi que la démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine de ces bâtiments, ou édifices particuliers.
- 2- **Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage agricole ou forestier
 - Les constructions et locaux technique à usage industriel,
 - Les constructions à usage d'entrepôt
 - Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2,
 - Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
 - Les aires de dépôts de ferrailles, de déchets, et de matériaux d'activités industrielles ou artisanales,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les installations classées autres que celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics,
 - Les installations de production d'énergie éolienne de plus de 25 KW de plus de 12 m2,
 - Les antennes relais de radio télécommunication
 - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.
 - Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
 - Toute construction ou utilisation du sol sur les terrains cultivés à protéger (TCP), qui serait de nature à compromettre la conservation de ces espaces en jardin, parc ou espace vert.
 - Les châssis et serres d'une hauteur supérieure à 2,50 m et d'une emprise au sol supérieure à 20 m2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) .et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les annexes sous réserve d'intégration architecturale au bâti existant ;
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat, et que la surface de plancher soit limitée à 100 m2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur le terrain dans lequel s'implante le projet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra :

- être appropriée à la nature du terrain et du sol;
- être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction
- et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejets d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.3. Electricité et téléphone et autres réseaux filaires:

L'ensemble des réseaux doit être dissimulé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés par câble souterrain.

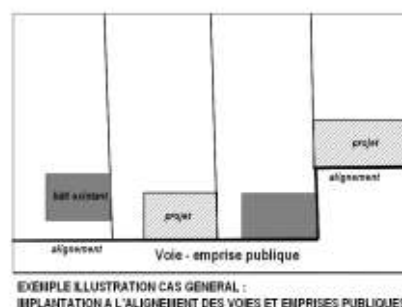
L'ensemble des éclairages extérieurs devra être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

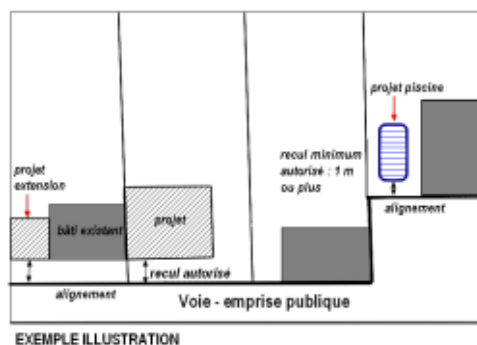
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Une façade au moins des constructions, doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, ou selon un recul en cohérence avec l'implantation du bâti existant en bordure de cette voie.



Ainsi :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés dans la limite de la marge existante ;
- Un recul minimum d'un mètre est imposé :
 - o aux bassins des piscines,
 - o aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

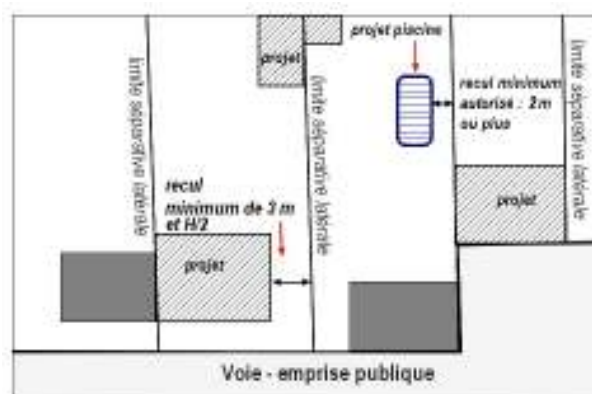


ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée sur une au moins des limites latérales.

Lorsque la construction est en recul d'une limite séparative, elle doit être située à une distance de cette limite, au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.



Toutefois :

- Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

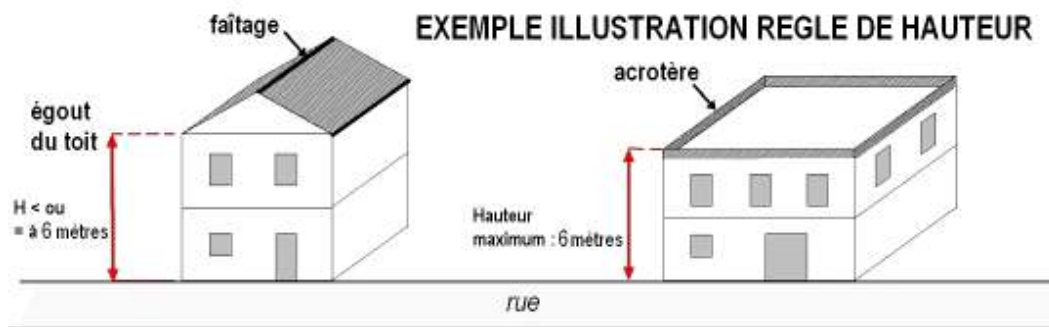
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.

Toutefois, cette limite de 6 mètres ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale mesurée à l'égout du toit ne doit pas être augmentée après travaux.



EXEMPLE ILLUSTRATION REGLE DE HAUTEUR : CAS GENERAL

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres le long des limites séparatives, et 1,80 m en façade des voies publiques.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m.

Cette limite ne s'applique pas à l'existant dépassant cette hauteur qui ne pourra être augmentée après travaux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Implantation des constructions et adaptation au terrain :

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux et privilégier l'encastrement dans la pente. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Aspect des constructions

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, plots de ciment, agglomérés,...) est interdit.

Les enduits seront de teinte de terre locale.

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site

dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire.

Bâti existant :

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Equipements techniques - Cas général

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, elles doivent être réalisées :

- soit avec un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 0,50 m,
- soit avec des grilles ou des grillages métalliques ou avec des éléments en bois ajouré, surmontant un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur de 0,50 m au plus.

Les poteaux métalliques pouvant constituer les clôtures devront être obstrués à leur sommet.

Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées. Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par un carré et un n° sur les documents graphiques au titre L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite des parcelles seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les matériaux et aménagements des espaces libres, aires de jeux,...doivent minimiser l'imperméabilisation des sols et favoriser des traitements ou des revêtements permettant le stockage ou l'infiltration naturelle des eaux de pluies : aires en prairie, en stabilisé,....

L'aménagement des espaces extérieurs et les plantations envisagées doivent chercher à composer avec les éléments existants et présents du site : arbre isolé, haie, bosquet avant d'envisager leur suppression.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

Zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat, de commerces, de services. Elle correspond aux secteurs d'extension urbaine en périphérie du village à dominante d'habitat groupé ou individuel, et au hameau de Coquillon, quartier d'habitat résidentiel en discontinuité du village.

Cette zone comprend le secteur **UBa** dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur

Dans la zone UB ont été identifiés des terrains cultivés à protéger (TCP) et des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et repérés par un carré ou une trame spécifique sur les documents graphiques, au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme en tant qu'éléments de paysage, sont soumis aux dispositions de l'article 5-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
- 2- **Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions à usage agricole ou forestier
 - Les constructions et locaux technique à usage industriel,
 - Les constructions à usage d'entrepôt,
 - Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UB2,
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
 - Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
 - Les aires de dépôts de ferrailles, de déchets, et de matériaux d'activités industrielles ou artisanales,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les installations classées autres que celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics
 - Les installations de production d'énergie éolienne de plus de 25 KW de plus de 12 m2,
 - Les antennes relais de radio télécommunication,
 - Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol,
 - Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
 - Les châssis et serres d'une hauteur supérieure à 2,50 m et d'une emprise au sol supérieure à 20 m2,
 - **Secteurs terrains cultivés à protéger (TCP) :** Toute construction ou utilisation du sol sur les terrains cultivés à protéger (TCP) et qui serait de nature à compromettre la conservation des espaces végétalisés ou boisés, ou des espaces en jardins, est interdite.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UB, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et dont la

localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat, et que la surface de plancher soit limitée à 100 m².
- **Secteurs terrains cultivés à protéger (TCP)** : Dans les secteurs identifiés comme terrains cultivés à protéger, les serres et les abris pour le jardinage doivent être des structures légères et sans fondations. Les abris de jardin ne sont autorisés que si leur emprise au sol ne dépasse pas 6 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur le terrain dans lequel s'implante le projet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Rejets d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

Dans le secteur UBa ou lorsque le réseau publique ne dessert pas la parcelle : une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra :

- être appropriée à la nature du terrain et du sol;
- être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction,
- et être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité et téléphone et autres réseaux filaires :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux doivent être dissimulés ou réalisés par câble souterrain.

L'ensemble des éclairages extérieurs devra être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

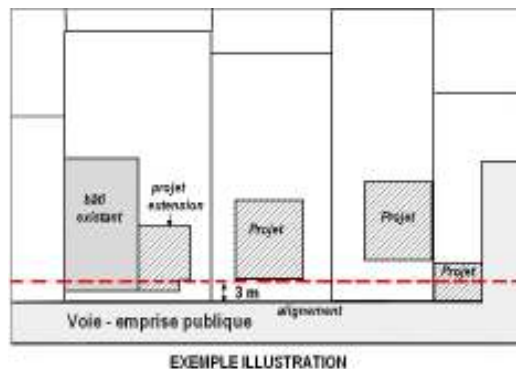
Dans le secteur UBa, pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à cet alignement

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.



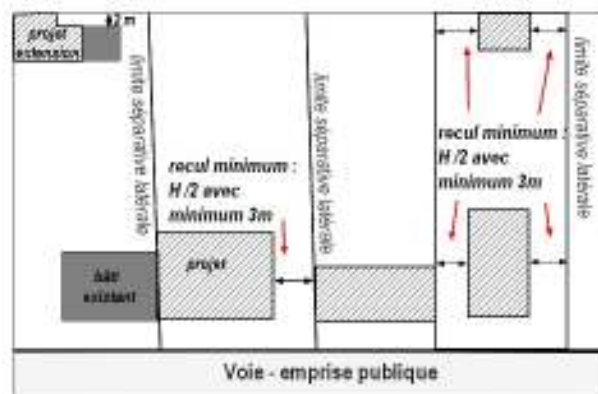
- Un recul minimum d'un mètre est imposé aux bassins des piscines,
- Les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit selon un recul minimum de 1,20 m par rapport à l'alignement de la voie.

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

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres et à la demi-hauteur de la construction.



Toutefois,

- ❖ L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, lorsqu'il est implanté sur limite séparative ou en recul, et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension n'aient pas pour effet :
 - de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative, et,
 - d'entraîner une surélévation par rapport à la hauteur de la construction existante ;
- Les bassins des piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 2 mètres mesuré entre le rebord du bassin et la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

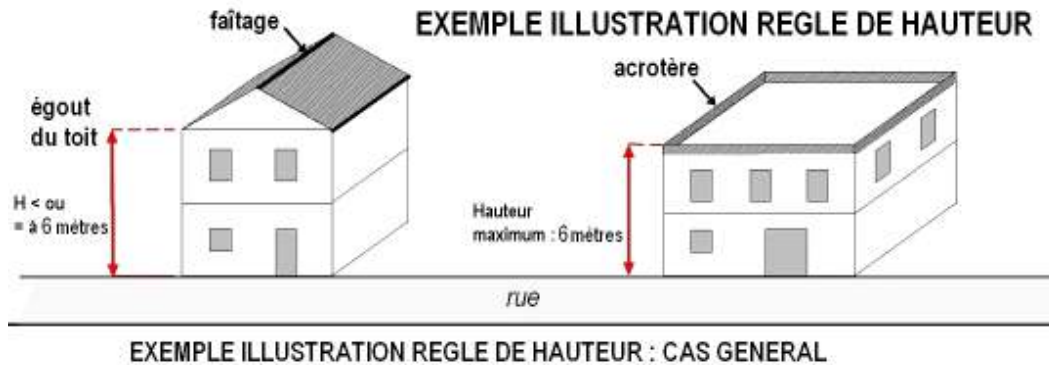
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres (superstructures exclues).

Toutefois, cette hauteur limite de 6 mètres ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.



La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres le long des limites séparatives, et 1,80 m en façade des voies publiques.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas aux clôtures existantes dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Implantation des constructions et adaptation au terrain :

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux et privilégier l'encastrement dans la pente. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface.

L'implantation et l'enveloppe des volumes à bâtir, les aménagements extérieurs doivent respecter la configuration du terrain naturel, et éviter au maximum les terrassements importants.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Aspect des constructions

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes en harmonie avec la construction principale.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, plots de ciment, agglomérés,...) est interdit.

Les enduits seront de teinte de terre locale.

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire.

Bâti existant :

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Équipements techniques - Cas général

Les équipements techniques et appareillages divers (boîtiers de raccordement, coffrets, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe, ou dans les clôtures. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et mettre en place des systèmes adaptés pour réduire les nuisances sonores.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, elles doivent être réalisées :

- soit avec un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 0,50 m,
- soit avec des grilles ou des grillages métalliques ou avec des éléments en bois ajouré, surmontant un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur de 0,50 m au plus.

Les poteaux métalliques pouvant constituer les clôtures devront être obstrués à leur sommet.

Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées. Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par un carré et un n° sur les documents graphiques au titre L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation:
 - une place de stationnement par logement lorsque la surface de plancher ne dépasse pas 40 m²,
 - 2 places de stationnement par logement au-delà de 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de logement locatif financé par l'Etat, il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L 151-35 du code de l'urbanisme.
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- Pour les hôtels: une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies en limite des parcelles seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les matériaux et aménagements des espaces libres, aires de jeux,...doivent minimiser l'imperméabilisation des sols et favoriser des traitements ou des revêtements permettant le stockage ou l'infiltration naturelle des eaux de pluies : aires en prairie, en stabilisé,....

L'aménagement des espaces extérieurs et les plantations envisagées doivent chercher à composer avec les éléments existants et présents du site : arbre isolé, haie, bosquet avant d'envisager leur suppression.

Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de noues ou de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

Les murs de soutènement en enrochement seront végétalisés.

Le long des clôtures situées en limites séparatives et correspondant à une limite de zone agricole ou de zone naturelle, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole ou naturel.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

Concernant les éléments de paysages (arbres singuliers...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues, ou si leur suppression s'avère inévitable, la replantation d'éléments de même type s'impose.

Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

Zone urbaine réservée à l'accueil d'équipements collectifs, à l'aménagement d'espaces publics,....

Elle correspond aux emprises occupées par les équipements, espaces publics, aires de jeux et de loisirs au cœur du village

Cette zone comprend le secteur UEa ne pouvant accueillir que des constructions d'équipements collectifs de faible emprise au sol.

Dans la zone UE ont été identifiés :

- des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme en tant qu'éléments de paysage ou en tant qu'élément du patrimoine bâti, sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Sont interdits notamment, la démolition des éléments du petit patrimoine, ainsi que la démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des bâtiments, ou des édifices particuliers repérés par un carré et un n° sur les documents graphiques du règlement.

- 2- **Dans l'ensemble de la zone UE (y compris dans le secteur UEa), sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, de commerce, de services
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs notamment les tipis, yourtes,...., les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les installations de production d'énergie éolienne de plus de 25 KW.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol de plus de 12 m2,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les châssis et serres

- 3- **Dans le secteur UEa, sont interdites** les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif, lorsqu'elles ne respectent pas les conditions précisées à l'article UE2 paragraphe 2

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- **Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UE, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, et à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

2- Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans le secteur UEa doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage d'équipement collectif (exemple : sanitaires) et les locaux techniques nécessaires au service public, à condition que l'emprise au sol et la surface de plancher de ces constructions soient limitées à 6 m².
- L'aménagement, le changement de destination, ou l'extension des constructions existantes sont autorisés s'ils sont destinés à un usage d'équipement technique ou collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés et strictement dimensionnés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur le terrain dans lequel s'implante le projet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

• **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra :

- être appropriée à la nature du terrain et du sol;
- être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction
- et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejets d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.3. Electricité et téléphone et autres réseaux filaires:

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux doivent être dissimulés ou réalisés par câble souterrain.

L'ensemble des éclairages extérieurs devra être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse et à éviter l'éblouissement.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

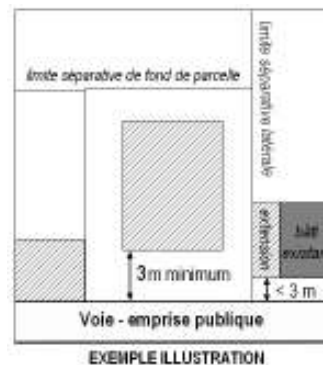
Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il n'est pas implanté à l'alignement ou qu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que :
- L'extension soit réalisée dans le prolongement du bâtiment existant,
- Les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.



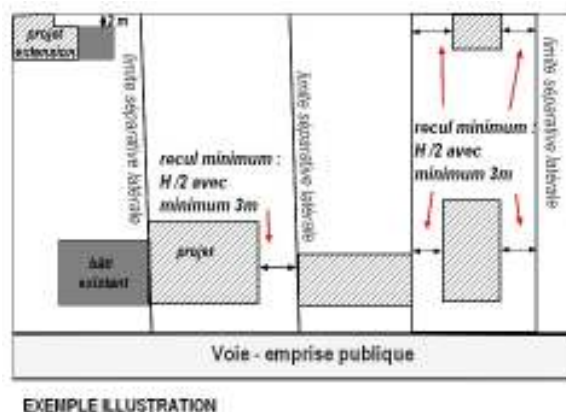
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Toutefois :

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension n'aient pas pour effet :
 - o de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative,
 - o d'entraîner une surélévation par rapport à la hauteur de la construction existante ;

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UEa, l'emprise au sol des constructions neuves à usage d'équipement collectif ou de locaux techniques nécessaires au service public, ne doit pas dépasser 6 m².

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder :

- 3 mètres dans le secteur UEa,
- 10 mètres dans le reste de la zone UE en dehors du secteur UEa.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.



EXEMPLE ILLUSTRATION REGLE DE HAUTEUR

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres le long des limites séparatives, et 1,80 m en façade des voies publiques.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50m.

Ces limites ne s'appliquent pas aux clôtures existantes dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Règles générales :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la typologie locale.

❖ Implantation des constructions et adaptation au terrain :

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux et privilégier l'encastrement dans la pente. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface.

Les besoins de décaissement devront répondre aux seuls besoins d'ancrage de la construction sur le site ou dans la pente.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

❖ Aspect général des constructions et forme bâtie:

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : en harmonie avec la typologie locale, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction,

notamment les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, plots de ciment, agglomérés,...) est interdit.

Les enduits seront de teinte de terre locale.

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

- Les menuiseries – portes, fenêtres, volets, portail, ...doivent respecter l'identité architecturale de l'édifice
- Les extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Réseaux et Equipements techniques

Les équipements techniques et appareillages divers (boîtiers de raccordement, coffrets, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe, ou dans les clôtures. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique, et de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, elles doivent être réalisées :

- soit avec un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 0,50 m,
- soit avec des grilles ou des grillages métalliques ou avec des éléments en bois ajouré, surmontant un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur de 0,50 m au plus.

Les poteaux métalliques pouvant constituer les clôtures devront être obstrués à leur sommet.
Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées. Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par un carré et un n° sur les documents graphiques au titre L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sauf contrainte technique, toute aire de stationnement sera revêtue avec des matériaux perméables (graviers, stabilisé, pavage avec joints poreux, espace enherbé,...).

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres doit chercher à composer avec les éléments existants et présents sur le site : arbre isolé, haie, bosquet,... avant d'envisager leur suppression.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...). Ces haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

Concernant les éléments de paysages (arbres singuliers,...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdites sauf pour des raisons justifiées :

- par le mauvais état sanitaire de l'arbre,
- par le danger immédiat que l'arbre ou les arbres concernés génèrent pour la sécurité des personnes ou des biens,
- par des circonstances naturelles exceptionnelles (tempête, sécheresse, foudre,...).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UI

La zone UI correspond à la zone déjà urbanisée accueillant des activités économiques à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales, de services, et commerciales.

Dans la zone UI sont identifiés des éléments de paysage repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques.

Cette zone comprend le **secteur Uld** où l'autorisation d'une construction nouvelle est subordonnée à la démolition du bâtiment existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UI, y compris le secteur Uld, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs annexes, ainsi que le changement de destination de bâtiment existant, à destination d'habitation,
- Les piscines non liées aux habitations existantes,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs notamment les tipis, yourtes,..., les mobil homes et résidences mobiles
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux activités,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations de production d'énergie éolienne de plus de 25 KW.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol de plus de 12 m2.
- Le changement de destination des bâtiments d'activités existants, en habitation
- Les aires de dépôt de véhicules usagés,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- Les installations classées qui peuvent être sources de nuisances (bruit, odeurs,...) vis-à-vis du voisinage de l'habitat.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les éléments identifiés ou repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 5-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

2- Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UI, doivent vérifier les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les éoliennes, nécessaires aux activités existantes, ne sont autorisées qu'à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, doivent maintenir après travaux, l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- L'extension d'une habitation existante est autorisée à condition que la surface totale de plancher de l'habitation, extension comprise ne dépasse pas 250 m2.

Dans le secteur Uld:

- La construction d'un nouveau bâtiment d'activité est subordonnée à la démolition de tout ou partie du bâtiment existant où la construction est envisagée (L 151-10 du code de l'urbanisme).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés et strictement dimensionnés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur le terrain dans lequel s'implante le projet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau publique ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra :

- être appropriée à la nature du terrain et du sol;
- être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction
- et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejets d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

4.3. Electricité et téléphone et autres réseaux filaires :

L'ensemble des réseaux doit être dissimulé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés par câble souterrain.

L'ensemble des éclairages extérieurs devra être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse et à éviter l'éblouissement, le faisceau lumineux devant être dirigé vers le bas sur l'objectif recherché.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

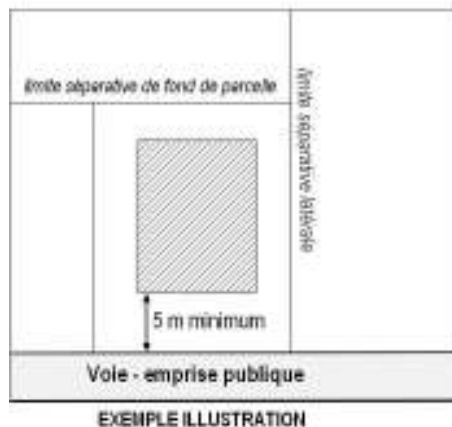
ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront dans le respect des indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois:

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en recul.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de la marge de recul existante.



ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 10 mètres.



EXEMPLE ILLUSTRATION REGLE DE HAUTEUR

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas aux clôtures existantes dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

❖ Implantation des constructions et adaptation au terrain

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Ainsi, les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont autorisés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

❖ Aspect des constructions

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, moellons, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

La couleur des façades et des toitures des bâtiments d'activités doit rester discrète.

Sont notamment interdites : les toitures avec un aspect de matériaux brillants, ou les toitures avec un aspect de couleurs vives.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Le traitement des toitures doit permettre une bonne intégration des capteurs solaires et s'intégrer dans la conception générale du projet.

❖ Equipements techniques

Climatiseurs : Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Enseignes : Les enseignes doivent être intégrées dans le plan de la façade.

Les équipements techniques et appareillages divers (boîtiers de raccordement, coffrets, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe, ou dans les clôtures. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de

cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

❖ Clôtures :

Lors de l'édification ou de la réhabilitation d'une clôture, la clôture doit être :

- Soit constituée d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m ; Les murets seront réalisés soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit sur les deux faces, en harmonie avec la construction principale.
- Soit réalisée avec un treillage métallique, de couleur sombre (vert, marron...) surmontant un mur bahut de 0,50 m de hauteur maximum,
- Soit uniquement d'un treillage métallique, de couleur sombre (vert, marron...).

Les poteaux métalliques pouvant constituer les clôtures devront être obstrués à leur sommet.

Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles. Ces haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

Le long des clôtures situées en limites séparatives et correspondant à la limite avec la zone agricole, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole.

Sont proscrits les types de plantations suivantes :

- gamme des conifères (Thuyas, Cupressus, Chamaecyparis)
- ensemble référencé des plantes dites invasives,
- Laurier-palme (dit communément Laurène).

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts, ou à des citernes de stockage non enterrées, doivent être plantées de haies vives d'essences variées et forestières.

Concernant les éléments de paysages (haie, alignement d'arbres, ...) à créer et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques :

Conformément aux indications portées sur les documents graphiques du règlement, les clôtures devront être doublées par une haie vive composée de plusieurs essences locales de type forestier.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUo

La zone AUo est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La **zone AUo** fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Pour cette zone, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » définies sur le quartier du centre bourg.

La zone AUo peut accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

La zone AUo comporte également une servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, et délimitée par une trame spécifique sur le document graphique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hôtels ou restaurants
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions et locaux technique à usage d'activités industrielles,
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage d'artisanat dont la surface de plancher est supérieure à 100m², ou qui ne vérifiaient pas les conditions définies à l'article AUo2,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les aires de dépôts de ferrailles, de déchets, et de matériaux d'activités industrielles ou artisanales,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées autres que celles nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics, ou qui ne vérifiaient pas les conditions définies à l'article AUo2.
- Les installations de production d'énergie éolienne de plus de 25 KW de plus de 12 m²,
- Les antennes relais de radio télécommunication
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.

- Les châssis et serres d'une hauteur supérieure à 2,50 m et d'une emprise au sol supérieure à 20 m².
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux, ou, d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUo2,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUo2.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone AUo que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat,
- Les aires publiques de stationnement, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités,

ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- ⇒ ces constructions et occupations du sol sont autorisées par tranches successives, à condition que ces constructions soient desservies par les équipements internes à la zone, qu'elles respectent une cohérence d'aménagement global, et qu'elles soient compatibles avec les principes d'aménagement et la programmation des constructions précisés dans la pièce n°4 du PLU (OAP).

3. Dans la zone AUo un minimum de 20 % des logements doit être affecté à des logements abordables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans le document «OAP».

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

• Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur le terrain dans lequel s'implante le projet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol. En cas de réseau intérieur au logement, ces eaux pluviales collectées seront séparées physiquement du réseau public d'adduction en eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejets d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires:

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux, ainsi que la distribution, seront à réaliser par câbles souterrains.

L'ensemble des éclairages extérieurs devra être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse et à éviter l'éblouissement, le faisceau lumineux devant être dirigé vers le bas sur l'objectif recherché.

ARTICLE AUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

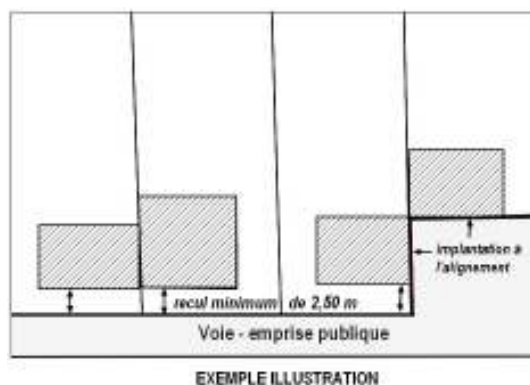
Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit selon un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

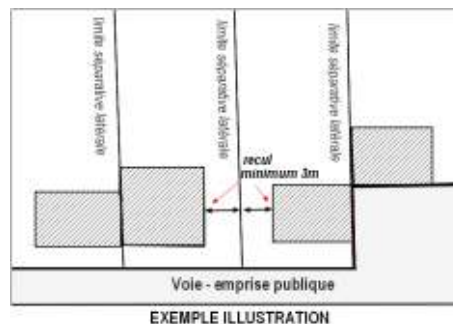
ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers d'aménagement.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.



ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

. Non réglementée

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres le long des limites séparatives, et 1,80 m en façade des voies publiques.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Implantation des constructions et adaptation au terrain :

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux et privilégier l'encastrement dans la pente. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface

Les déblais et remblais devront être limités et régaliés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Aspect général et forme bâtie :

Tout projet de construction nouvelle, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, notamment les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, plots de ciment, agglomérés,...) est interdit. Les enduits seront de teinte de terre locale.

Réseaux et Equipements techniques

Les équipements techniques et appareillages divers (boîtiers de raccordement, coffrets, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe, ou dans les clôtures. Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

Pour les façades visibles de la voie publique, en cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade sur rue est interdite.

Les climatiseurs et pompes à chaleur doivent, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas d'une édification à l'alignement des voies et espaces publics, elles doivent être réalisées :

- soit avec un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 0,50 m,
- soit avec des grilles ou des grillages métalliques ou avec des éléments en bois ajouré, surmontant un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur de 0,50 m au plus.

Les poteaux métalliques pouvant constituer les clôtures devront être obstrués à leur sommet. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées. Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et doit être aménagé conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUo.

Toute aire de stationnement sera revêtue avec des matériaux perméables (graviers, stabilisé, pavage avec joints poreux, espace enherbé,...).

ARTICLE AUo 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, ainsi que les plantations doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone AUo.

La continuité des cheminements et voie « douces » doit être assurée à l'intérieur de la zone et s'accompagner d'un traitement paysager en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les matériaux et aménagements des espaces libres, aires de jeux,...doivent minimiser l'imperméabilisation des sols et favoriser des traitements ou des revêtements permettant le stockage ou l'infiltration naturelle des eaux de pluies : aires en prairie, en stabilisé,....

Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles. Ces haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

Sont proscrits certains types de plantations :

- gamme des conifères (Thuyas, Cupressus, Chamaecyparis
- ensemble référencé des plantes dites invasives,
- Laurier-palme (dit communément Laurène) et bambou.

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUo 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE AUo 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- **Le secteur Ap**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée de par son intérêt à la fois agronomique et paysager.
- **Le secteur Aa**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée de par l'intérêt agronomique de ce secteur
- **Le secteur Aco** contribuant à la continuité des corridors écologiques
- **Le secteur Ae (STECAL)** destiné à accueillir une construction d'intérêt collectif lié et nécessaire à la pratique de la chasse.

Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre du septième alinéa de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La zone A est impactée par :

- **Les secteurs à risques d'inondation des ruisseaux de Bionne, Bégaire, Tisserand, Fossé des Granges et Ecoutay** : Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
- **Les secteurs répertoriés en zone humide** : Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant la zone humide, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans la zone A ont été identifiés des éléments de paysage, ou des éléments de patrimoine (monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur) repérés par un carré ou par des trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement.

Ces éléments de paysage ou du patrimoine bâti sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Dans l'ensemble de la zone A**, toute construction ou installation est interdite (notamment les installations photovoltaïques au sol), à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphes 1 et 2.

- 2- **Dans le secteur Aa**, toute construction nouvelle est interdite, et notamment les installations photovoltaïques au sol, à l'exception des constructions et installations autorisées dans les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1.
- 3- **Dans le secteur Ap**, toute construction nouvelle est interdite, et notamment les installations photovoltaïques au sol, à l'exception des constructions et installations autorisées dans les conditions définies à l'article A2 paragraphes 1 et 2.
- 4- **Dans le secteur Aco**, sont interdites toute installation classée liée à l'activité agricole, ainsi que les installations photovoltaïques au sol, les autres constructions ne sont autorisées que si elles respectent les conditions définies à l'article A2 paragraphes 1, 2, 3, et 4.
- 5- **Dans le secteur Ae**, toute construction est interdite, (et notamment les installations photovoltaïques au sol ainsi que les constructions à usage d'habitation), à l'exception des constructions et installations autorisées dans les conditions définies à l'article A2 paragraphes 1 et 5.
- 6- **Dans les secteurs identifiés en zone humide** sont interdits toute construction, toute installation ou tout aménagement du sol non adaptés ou incompatibles avec la valorisation ou la préservation des milieux humides conformément à l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
- 7- **Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation**, toute construction ou installation nouvelle est interdite conformément aux dispositions du **paragraphe 3-1-1 de l'article 3** des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

- 1- **Sont autorisées dans la zone A y compris dans les secteurs Aco, Aa, Ae et Ap, les occupations et utilisations suivantes, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**
 - Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, station d'épuration, installations liées au transport de voyageurs...) non destinées à l'accueil de personne, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2- **Sont autorisées dans la zone A y compris dans les secteurs Aco, et Ap, les occupations et utilisations suivantes, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**
 - Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, dans ce cas la surface de plancher est limitée à 250 m².
 - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole de la zone sont également autorisées :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale, à condition que la surface

totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux (existant + extensions) n'excède pas 250 m².

- Les annexes – non accolées – (garage, abri de jardin,...) et les piscines à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes qu'elles soient situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation existante, et que la surface totale de plancher des annexes ne dépasse pas 30 m², hors piscine. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

3- Dans la zone A, comprenant le secteur Aco, mais excluant les secteurs Aa, Ae, et Ap, les occupations et utilisations suivantes sont autorisées, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations (y compris classées, sauf dans le secteur Aco), liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et dans le respect des conditions définies ci-après :

3-1 Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel, dûment justifiés. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions à l'exception des fumières, doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle. Lorsqu'il existe sur l'unité foncière agricole, un bâtiment agricole existant désaffecté et en voie de dégradation, n'ayant pas d'intérêt architectural ou patrimonial, la construction d'un nouveau bâtiment agricole est subordonnée à la démolition de tout ou partie du bâtiment existant dégradé.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime ».

3-2 Les constructions à usage d'habitation doivent être :

- nécessaires à l'exploitation agricole,
 - situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - et limitées à 150 m² d'emprise au sol extensions comprises et dans la limite d'une surface de plancher maximum totale de 250m².
- Les installations de production d'énergie de type éolienne nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.
 - Les installations de panneaux de production d'énergie solaire ou photovoltaïque,
 - sur les toitures de bâtiments existants,
 - sur les toitures de nouveaux bâtiments à condition que ces bâtiments soient effectivement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, qu'ils respectent les conditions énumérées à l'alinéa 3-1 ci-dessus et que la surface maximum de l'emprise des panneaux ne dépasse pas 1000 m².

Dans tous les cas, ces installations doivent présenter des caractéristiques permettant une intégration satisfaisante dans le site, que ce soit au niveau esthétique, paysager ou environnemental.

4- Dans le secteur Aco :

Les constructions autorisées doivent être implantées à 10 m au moins des berges des ruisseaux rivières ou fossés, et à 10 m au moins de toute lisière boisée des éléments de paysage répertoriés en espaces végétalisés existants sur les documents graphiques du règlement.

5- Dans le secteur Ae :

Les constructions ne sont autorisées qu'à condition, qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de loisirs de pratique de la chasse, que la surface de plancher totale de ces constructions ne dépasse pas 35 m².

6- Dans les secteurs à risque d'inondation : les constructions et installations autorisées dans la zone sont soumises aux conditions définies à l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement. Il est rappelé que les planchers utiles des constructions doivent être situés au-dessus de la cote de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur Aco, la partie du chemin de La Lozière située entre la limite ouest de la zone d'activités et les bâtiments de La Lozière restera non imperméabilisée.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur le terrain dans lequel s'implante le projet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

- Eaux usées

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau publique ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra :

- être appropriée à la nature du terrain et du sol;
- être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction
- et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejets d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduelles est soumise à autorisation de déversement.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filiaires :

Tout nouveau branchement au réseau de distribution d'électricité, ou bien au réseau de téléphone, doit être réalisé en souterrain.

L'ensemble des éclairages extérieurs devra être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tout bâtiment rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordé au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

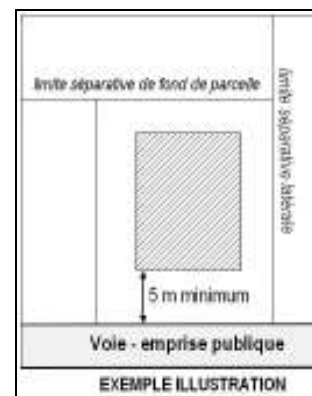
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, sont autorisés, à condition :
 - de ne pas réduire le recul existant, et,
 - sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.
- Le long du chemin de La Lozière, entre la zone d'activités et le lieu-dit Les Moulins, les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement de cette voie.
- De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général et liés à l'usage de la voie (abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

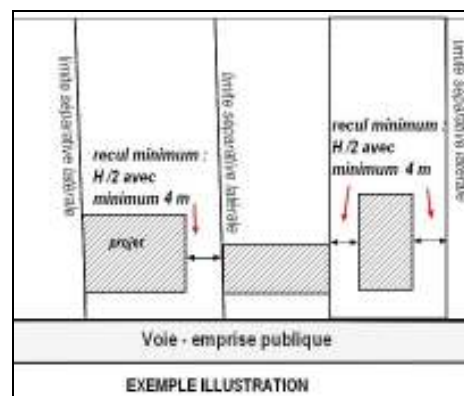


ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général :

Toute construction ou partie de construction, doit être édifiée :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce

- dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension, y compris lorsqu'il s'agit de l'extension d'une habitation existante, ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés soit sur limite, soit selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 30 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ae, la totalité de l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments agricoles et 8 mètres pour les habitations.

Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsqu'il s'agit d'une annexe à l'habitation.

Dans le secteur Ae : La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres.

Les dispositions du paragraphe précédent ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur maximum. Pour ces bâtiments, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. Ainsi, dans le cas de l'extension d'une habitation existante, la hauteur de l'extension ne dépassera pas la hauteur de la construction initiale à usage d'habitation.

Dans le Secteur Ap :

Les aires de stockage à l'air libre (matériaux, matériels, ensilage...) sont à aménager sur la partie la moins visible du terrain en perception proche et lointaine à partir des voies ouvertes à la circulation publique

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres le long des limites séparatives, et 1,80 m en façade des voies publiques.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas aux clôtures existantes dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

❖ Adaptation au terrain et aménagement des abords :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou affouillements de sol, susceptibles de

porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai de plus de 1,50 m de hauteur ;
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

- **Dans le secteur Aco :** Lorsque les terrains sont attenants à des zones humides, l'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'écoulement des eaux.

❖ **Architecture - Cas général :**

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, plots de ciment, agglomérés,...) est interdit.

Les enduits seront de teinte de terre locale.

- **Dans le secteur Ae :** Les constructions devront présenter un aspect général qui s'intègre dans le caractère naturel du site. Les façades devront avoir un aspect bois et être composées de matériaux naturels. Les toitures seront à deux pans, et recouvertes en tuiles de terre cuite.

❖ **Architecture : Habitations et leurs annexes :**

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

❖ **Bâtiments agricoles**

Les bâtiments agricoles devront, par leur implantation et leur adaptation à la pente s'il y a lieu, par leur aspect extérieur, par leur épannelage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec les bâtiments principaux, et avec l'environnement.

⇒ **Façades**

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions traditionnelles avec des teintes gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits.

Pour les constructions avec bardage bois, le maintien de l'apparence naturelle du bois est préconisé avec des lasures ou peintures neutres ou très faiblement colorées qui laissent transparaître la texture du bois.

Lorsqu'il s'agit de constructions avec bardage métallique, les teintes des bardages doivent rester foncées dans les tons marron ou sable.

⇒ **Toitures**

La couleur des toitures des bâtiments agricoles doit rester discrète.

Pour les constructions proches des lieux habités, la couleur pourra faire référence à la couleur dominante des tuiles du village ou des groupes d'habitation.

Pour les constructions isolées les toitures seront de couleur sombre (mate ou satinée) pour s'harmoniser avec l'environnement végétal ou avec la couleur des teintes dominantes des matériaux naturels du site (molasse, terre, sable...).

Sont notamment interdites : les toitures avec un aspect de matériaux brillants, ou les toitures avec un aspect de couleurs vives qui viennent en rupture avec les teintes dominantes des matériaux naturels du site.

❖ **Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :**

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

❖ **Paraboles et climatiseurs :**

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade des voies ouvertes à la circulation publique est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

❖ **Eléments annexes :**

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, locaux déchets etc... doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments

Pour les coffrets intégrés à la façade principale de la construction, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

❖ **Clôtures : Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci doit être constituée de grilles ou de grillage ; elle peut être doublée de haies vives variées.

Lorsqu'il s'agit d'une parcelle supportant une habitation, la clôture pourra également être constituée d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmonté ou non, de grilles ou de grillages.

Les murets seront réalisés en pierre ou enduit de part et d'autre de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre, seront obligatoirement reconstruits en pierres.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Les poteaux métalliques, pouvant constituer les clôtures, devront être obstrués à leur sommet.

Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

▪ **Dans les secteurs Aco et Ae :**

Les clôtures seront perméables pour permettre la libre circulation de la faune (clôtures ajourées ou végétales) et ne pas contraindre l'écoulement des eaux. Ainsi les murs et murets, claustra bois et autres (plaques béton, végétaux artificiels...) traités en plein sont interdits.

❖ **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par un carré et un n° sur les documents graphiques au titre L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- Dans l'ensemble de la zone A :

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...). En limite des parcelles, les haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées, avec au minimum trois essences différentes.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage industriel ou la construction d'installations techniques (serres,...) ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal composées d'essences locales panachées, avec au minimum trois essences différentes et assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues à partir des voies publiques par un masque végétal composé d'essences locales panachées, avec au minimum trois essences différentes.

Sont proscrits certains types de plantations :

- gamme des conifères (Thuyas, Cupressus, Chamaecyparis)
- ensemble référencé des plantes dites invasives,
- Laurier-palme (dit communément Laurène) et bambou.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

Concernant les bâtiments agricoles :

L'aménagement des abords des bâtiments agricoles doit être soigné. L'accompagnement végétal est à privilégier pour les bâtiments isolés. Tout projet devra préserver au mieux la végétation existante et chercher à composer avec les éléments existants et présents du site : arbre isolé, haie, bosquet. Le végétal doit servir d'écrin à la construction. Pour toutes nouvelles plantations, il sera utilisé des essences de plantes indigènes en accord avec la structure végétale du paysage local.

Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil ...).

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés ou singuliers...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques :

La coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Concernant les arbres singuliers identifiés

Si l'obligation d'abattage s'impose à terme, ces arbres seront remplacés par des essences similaires et taillés à l'identique.

Concernant les éléments de paysages (haie, alignement d'arbres, ...) à créer et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques :

Conformément aux indications portées sur les documents graphiques du règlement, les plantations devront être constituées par une haie vive composée de plusieurs essences locales de type forestier.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit de secteurs équipés ou non, comportant des richesses naturelles et forestières à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'exploitations forestières ;
- du caractère d'espaces naturels de ces secteurs.

Cette zone comprend :

- Le secteur **NL** : secteur de taille et de capacité limitée de la zone N correspondant à des espaces occupés par des activités d'accueil et d'hébergement touristique, qui peut recevoir des constructions et installations dont la capacité d'accueil est limitée par rapport à l'unité touristique existante du domaine du Tisserand.
- Le secteur **NS**, correspondant aux secteurs répertoriés comme espaces naturels sensibles d'intérêt écologique, biologique ou scientifique sur plan de la biodiversité : pelouses sèches.

Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments, seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La zone N est impactée par :

- **Les secteurs à risques d'inondation des ruisseaux de Bionne, Bégaire, Tisserand, Fossé des Granges et Ecoutay** : Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3-1 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
- **Les secteurs répertoriés en zone humide** : Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant la zone humide, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans la zone N ont été identifiés des éléments de paysage, ou des éléments de patrimoine (monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur) repérés par un carré ou par des trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement.

Ces éléments de paysage ou du patrimoine bâti sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans le secteur NL**, toute construction nouvelle ou installation est interdite, à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article N2 paragraphes 1 et 4 ;
- **Dans le secteur Ns** : toute construction ou installation est interdite, à l'exception des constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif vérifiant les conditions définies à l'article N2 paragraphe 1 ;
- **Dans l'ensemble de la zone N** : toute construction nouvelle ou installation est interdite, notamment les installations photovoltaïques au sol, à l'exception :
 - des constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif vérifiant les conditions définies à l'article N2 paragraphe 1,
 - des constructions et installations vérifiant les conditions définies à l'article N2, paragraphe 2,
 - des constructions liées et nécessaires à l'exploitation forestière vérifiant les conditions définies à l'article N2, paragraphe 6.
- **Dans les secteurs identifiés en zone humide** sont interdits toute construction, toute installation ou tout aménagement du sol non adaptés ou incompatibles avec la valorisation ou la préservation des milieux humides, conformément à l'**article 4** des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
- **Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation**, toute construction ou installation nouvelle est interdite conformément aux dispositions du **paragraphe 3-1-1 de l'article 3** des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs NL et Ns, les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, station d'épuration, installations liées au transport de voyageurs...) non destinées à l'accueil de personne, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Dans l'ensemble de la zone N, mais en excluant les secteurs Ns et NL, les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Le changement de destination à des fins d'habitation, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, qu'il ne dénature pas la qualité paysagère du site, et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment, la surface de plancher aménagée par changement de destination est limitée à 250 m².
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière, ainsi que la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel de la zone sont également autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale, à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux (existant + extensions) n'excède pas 250 m².
- Les annexes – non accolées – (garage, abri de jardin,...) et les piscines à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation existante, et que la surface totale de plancher des annexes ne dépasse pas 30 m².
La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

3- Dans le secteur NL, la création de nouvelles surfaces de plancher à vocation d'accueil et d'hébergement touristique est limitée.

A ce titre, il est fait référence à « **la surface de plancher initiale de l'unité touristique du domaine du Tisserand** » : elle correspond à la surface de totale de plancher de l'ensemble des constructions d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques existant à la date d'approbation de la révision du PLU, ces constructions et équipements étant localisés sur la totalité de l'emprise du secteur NL.

4- Dans le secteur NL, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les équipements collectifs liés, à la vocation d'accueil et d'hébergement touristique de la zone ;
- Les installations, aires de jeux, de sport ou de stationnement liées aux activités de détente, de loisirs, d'accueil ou d'hébergement touristique pratiquées dans le secteur ;
- Le changement de destination d'un bâtiment existant à des fins d'accueil, d'animation ou d'hébergement touristique ;
- L'extension des constructions existantes,

sous réserve que ces occupations et utilisations du sol vérifient les conditions énoncées ci-après :

- que l'extension des surfaces de plancher créées **ne dépassent pas une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés** par rapport à **la surface de plancher initiale de l'unité touristique du domaine du Tisserand**,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5- Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs NL, et Ns, les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées dans le respect des conditions définies ci-après :
 - Les constructions nouvelles ne doivent pas être à usage d'habitation,
 - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - Elles doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée.

6- Dans les secteurs à risque d'inondation : les constructions et installations autorisées dans la zone sont soumises aux conditions définies à l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement. Il est rappelé que les planchers utiles des constructions doivent être situés au-dessus de la cote de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage, ou puits particulier, sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur le terrain dans lequel s'implante le projet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu nature sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service

gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pour les fonds inférieurs.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, ou lorsque le réseau public ne dessert pas la parcelle, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra :

- être appropriée à la nature du terrain et du sol;
- être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction
- et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Rejets d'eaux usées autres que domestiques :

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension,...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

4.3. Electricité – Télécommunications et autres réseaux filiaires :

Tout nouveau branchement au réseau de distribution d'électricité, ou bien au réseau de téléphone, doit être réalisé en souterrain.

L'ensemble des éclairages extérieurs devra être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tout bâtiment rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordé au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

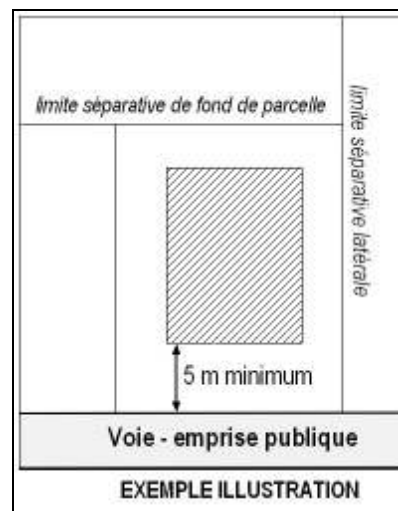
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

- Toutefois l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et soit implantées à l'alignement, soit comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, sont autorisés,
 - Soit dans le prolongement de l'alignement existant,
 - Soit en recul à condition de ne pas réduire le recul existant,

Les travaux envisagés ne doivent pas être de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.



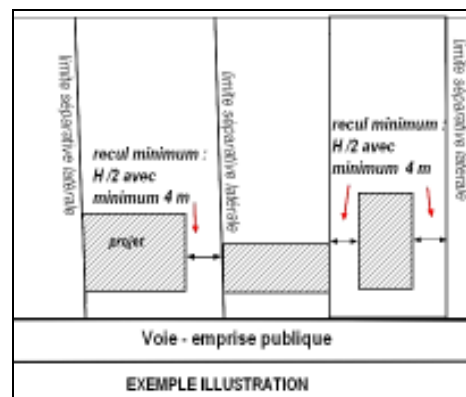
- De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général et liés à l'usage de la voie (abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas général :

Toute construction ou partie de construction, doit être édifiée :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres.



Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension, y compris lorsqu'il s'agit de l'extension d'une habitation existante, ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 30 m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsque la construction est située sur une limite séparative, ou lorsqu'il s'agit d'une annexe à l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, cette hauteur maximum. Pour ces bâtiments, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. Ainsi, dans le cas de l'extension d'une habitation existante, la hauteur de l'extension ne dépassera pas la hauteur de la construction initiale à usage d'habitation.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres le long des limites séparatives, et 1,80 m en façade des voies publiques.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas aux clôtures existantes dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

❖ Adaptation au terrain et aménagement des abords :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou affouillements de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai en déblai / remblai de plus de 1,50 m de hauteur.
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Lorsque les terrains sont attenants à des zones humides, l'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'écoulement des eaux.

❖ Architecture :

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de type savoyard, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ordonnancement, couleur et modèles des tuiles, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,...) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, plots de ciment, agglomérés,...) est interdit. Les enduits seront de teinte de terre locale.

Les bâtiments agricoles, pastoraux ou forestiers devront par leur aspect extérieur, par leur épannelage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec les bâtiments principaux.

❖ **Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture** :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux), le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

❖ **Paraboles et climatiseurs** :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade des voies ouvertes à la circulation publique est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

❖ **Éléments annexes et équipements techniques**

Les équipements techniques et appareillages divers (boîtiers de raccordement, coffrets, cheminées, machineries d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, soit intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe, soit dans les clôtures, ou bien s'implanter selon une logique

de dissimulation dans la structure végétale existante, à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Pour les coffrets intégrés à la façade principale, ils seront sans saillie sur le plan de cette façade principale ; les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les coffrets et boîtes aux lettres ne devront pas déborder sur l'espace public.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

❖ **Clôtures : Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

D'une manière générale, les clôtures seront perméables pour permettre la libre circulation de la faune (clôtures ajourées ou végétales) et ne pas contraindre l'écoulement des eaux.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci doit être constituée de grilles ou de grillage ; elle peut être doublée de haies vives variées.

Les poteaux métalliques pouvant constituer les clôtures devront être obstrués à leur sommet.

Lorsqu'il s'agit d'une parcelle supportant une habitation, la clôture pourra également être constituée d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m, surmonté ou non, de grilles ou de grillages.

Les murets seront réalisés en pierre ou enduit de part et d'autre de la clôture.

Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre, seront obligatoirement reconstruits en pierres.

Dans le secteur Ns : les murs et murets, claustra bois, et autres (plaques béton, végétaux artificiels...) traités en plein sont interdits.

❖ **Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par un carré et un n° sur les documents graphiques au titre L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles. Ces haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées, avec au minimum trois essences différentes.

La réalisation d'aire de stockage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal composées d'essences locales panachées, avec au minimum trois essences différentes et assurant une protection visuelle suffisante. Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil ...).

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues à partir des voies publiques par un masque végétal composé d'essences locales panachées, avec au minimum trois essences différentes.

Sont proscrits certains types de plantations :

- gamme des conifères (Thuyas, Cupressus, Chamaecyparis
- ensemble référencé des plantes dites invasives,
- Laurier-palme (dit communément Laurène) et bambou.

Les aires de stationnement à l'air libre, devront être paysagées à raison d'un arbre pour une place de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

Concernant le massif boisé identifié en V 5 : privilégier des espèces de milieu humide si besoin de régénération du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

ANNEXE AU REGLEMENT : LEXIQUE

AVERTISSEMENT

Le lexique a pour objet de préciser la portée de certains termes et notions techniques employés dans le règlement. Les dispositions littérales des titres I à V du présent règlement priment sur les définitions contenues dans le présent lexique.

ACCES

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

ACROTERE

Elément d'une façade, situé du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord pour permettre le relevé d'étanchéité.

AFFOUILLEMENT DU SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (reporté sur le document graphique du règlement), soit d'un plan d'alignements (qui figure en annexe du PLU).

AMENAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher (SP) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

ANNEXE

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

ARBRE REMARQUABLE

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage, qui justifient sa préservation ou son intégration au projet d'aménagement ou de construction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'utilisation des sols (exemple : hangar agricole qui devient habitation). Les différents types de destination établis par le permis de construire ou la déclaration préalable sont :

1. Habitation
2. Hébergement hôtelier
3. Bureaux
4. Commerces
5. Artisanat
6. Industrie
7. Exploitation agricole ou forestière
8. Entrepôt
9. Service public ou d'intérêt collectif

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il s'agit du rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière

supportant le projet de construction.

COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION DU SOL

Ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...).

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière. Entre dans le calcul de la surface globale imperméabilisée, la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : notamment toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine...

COMBLES

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

CONSTRUCTION PRINCIPALE (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

CONSTRUCTIONS

Constructions à usage de commerce

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique de gestion,.... Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, les crèches et haltes garderies,
- les établissements de santé : dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),
- ...

DEFRICHEMENT

Constitue un défrichement, toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

DEMOLITION

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros- œuvre ou de le rendre inutilisable.

EMPRISE AU SOL

Selon les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

ENERGIES RENOUVELABLES

Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

ESPACES BOISE CLASSE

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces libres de toute construction en surface.

ESPACES VERTS

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble végétale ou substrat, engazonnées et plantées ou traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

EXTENSION

Est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain. La surélévation est une extension qui a la particularité de se trouver au dessus du volume du bâtiment existant.

FACADE

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Elle comporte généralement des baies principales ou secondaires ou non; de plus elle peut comprendre des parements extérieurs, et des éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc...mais, un pignon est aussi une façade.

FAITAGE

Le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou selon un recul généralement fixe dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise généralement le tissu urbain traditionnel des centres bourgs jusqu'au milieu du XXème siècle.

HABITATION LEGERES DE LOISIERS (H.L.L.)

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faitage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

Selon les dispositions précisées par le règlement, cette hauteur peut être mesurée à l'égout du toit pour exprimer la hauteur de façade, dans ce cas elle se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu'à l'égout du toit.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations, ou activités qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, de nuisances, d'insalubrité ou de danger, et qui peuvent présenter des inconvénients pour le voisinage, pour la protection de la nature, de l'environnement,...

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Le lotissement est une opération d'aménagement qui a pour objet la division d'une ou plusieurs unités foncières contiguës en vue de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

La déclaration préalable est prévue pour les lotissements de moins de trois lots sans création de voies ou espaces communs et situés en dehors d'un site classé ou d'un secteur sauvegardé. Le permis d'aménager est requis dans les autres cas.

MODENATURE

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

NIVEAU

Hauteur mesurée à partir d'un élément de référence (exemple : un niveau représente une hauteur d'environ 2 m à 2,50 m mesurée) à partir du terrain naturel en fonction du nombre de niveaux d'une construction : rez-de-chaussée, rez-de-chaussée + un étage, rez-de-chaussée + deux étages, ...).

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Terrain aménagé en vue de l'accueil d'habitations légères de loisirs

PERMIS d'AMENAGER

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du faisant l'objet du permis d'aménager.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire

PROSPECT

Règles de recul imposé par les articles 6 et 7 du présent règlement ou par les règles d'implantation du document graphique du règlement.

RECUL (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des voies et emprises publiques. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

RETRAIT ou RECUL (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

SAILLIE

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

SOL NATUREL

Le sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURFACE DE PLANCHER

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du **nu intérieur des façades** après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE TOTALE

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

SURFACE HABITABLE

Superficie des planchers déduite des murs, cloisons, escaliers, portes et fenêtres, des combles non aménagés, des sous-sols, des espaces de stationnement, des terrasses, des balcons, des vérandas et des planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

USAGE

L'usage d'une construction est à rattacher à la destination principale pour laquelle la construction est prévue.

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUES :

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation publique, des places publiques, des venelles, des cheminements piétons, des pistes cyclables,

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, mairie, gymnase, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

VOIRIE

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la plate-forme qui comprend la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.
