

Diagnostic territorial et
Etat initial de l'environnement
Justifications du diagnostic
PADD
OAP

4 Règlement

Zonage
Annexes

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE **ST MAURICE DE REMENS**

Contenu

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	25
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	51
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	59
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	68
TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVÉS.....	76
TITRE VII : ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES	77
TITRE VIII : NUANCIER.....	83
LEXIQUE	87

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de St Maurice de Rézens.

ARTICLE 2
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

2.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

UA	Parties urbanisées de la commune, principalement à vocation résidentielle mais accueillant également les équipements et commerces. On y distingue : - Un sous-secteur UAa correspondant au centre historique de St Maurice de Rézens ainsi qu'à une partie du hameau de Martinaz - Un sous-secteur UAb, correspondant aux extensions urbaines plus récentes, présentes entre autre sur la partie Ouest de la commune.
Ux	Secteur dédié au développement du projet Transpolis.

2.2. Les zones à urbaniser dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

AU	Zone dédiée aux fonctions résidentielles.
1AUL	Zone dédiée à l'aménagement et la valorisation du parc du château de Saint Exupéry
1AUx	Zone dédiée au développement du projet ACMUTEP

2.3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

A	Zone naturelle inconstructible regroupant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
----------	--

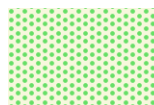
2.4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

N	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. On distingue : - Un sous-secteur Nre correspondant aux zones de réservoir de biodiversité - Un sous-secteur Nco, correspondant aux zones tampons de part et d'autres de cours d'eau situé en zone agricole - Des sous-secteurs Nc et Ncb, dédiés à l'activité de carrière
----------	--

ARTICLE 3

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 8 août 2016).

3.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par un point orange dans le cas de bâti ponctuel ou d'un trait pointillé orange dans le cadre des éléments linéaires de type clôture :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.



Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, précise au sein du Titre VI les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.3. Les éléments naturels répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou naturel identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces qu'il est souhaitable de conserver.

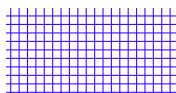
Sur Saint Maurice de Rémens, ils concernent essentiellement les ensembles de haies ainsi que plusieurs espaces naturels de cœur de ville participant à l'intégration paysagère du bâti.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleue et répertoriés par un numéro de référence.



Trame des emplacements réservés :

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire. Le tableau des emplacements réservés figure également au sein du titre VI du présent règlement.

La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;

-le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.5. Les périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage fait figurer les secteurs concernés par des OAP et identifiés par le tramé suivant :



3.6. Les tracés de voie de circulation à conserver, à modifier ou à créer (L151-38)

Le règlement précise le tracé de sentiers piétonniers par le tramé suivant :



3.7. Les secteurs de mixité

Le document graphique fait apparaître des secteurs de mixité identifiés par le tramé suivant :



3.8. Les secteurs de constructibilité limitée en raison des risques ou pour des raisons sanitaires (R151-34)

Le document graphique fait apparaître ces secteurs de constructibilité limitée par les tramés suivants :

3.9. Les secteurs d'interdiction en raison de zones humides (R151-31)

Le document graphique fait apparaître ces secteurs de constructibilité limitée par le tramé suivant :

3.10. Les secteurs d'intérêt paysager à préserver (L151-19)

Le document graphique fait apparaître ces secteurs par le tramé suivant :

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

Articles L. 111-15 et L.111-23 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 6 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération, un droit de préemption urbain (D.P.U.).

ARTICLE 7

PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

Par délibération en date du 9 Novembre 2017, le conseil municipal a décidé d'instituer, à compter de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8

CLOTURES

Par délibération en date du 9 Novembre 2017, le conseil municipal a décidé de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable, à compter de la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les éléments suivants :

- L'existence d'un Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Albarine approuvé le 08/04/2010
- L'existence d'une carte des aléas dont la prise en compte s'effectue par le biais de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. La carte figure en annexe du PLU tandis que les modalités de son application accompagnent la présente pièce réglementaire.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

ARTICLE 10

ASSAINISSEMENT

Le classement d'un secteur en zone d'assainissement collectif n'impose aucun délai à la collectivité pour la réalisation du collecteur des eaux usées

- Le classement d'un secteur en zone d'assainissement collectif ne dispense en aucun cas le propriétaire, de la mise en place ou de la mise en conformité, d'une installation d'assainissement autonome, dans l'attente de la pose du collecteur des eaux usées.

- Les habitations situées dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées ont l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif sous un délai de 2 ans, à partir du moment où le collecteur passe en bordure de la parcelle. Toutefois, les habitations disposant à cette date, d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux prescriptions du SPANC, pourront demander une dérogation, conformément à la réglementation (Art L 1331-1 du Code de la Santé Publique), afin de rallonger le délai de raccordement, qui ne peut pas excéder une durée de 10 ans.
- Toutes les nouvelles constructions réalisées sur la commune, seront collectées suivant le mode séparatif des eaux usées et des eaux pluviales.

ARTICLE 11

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

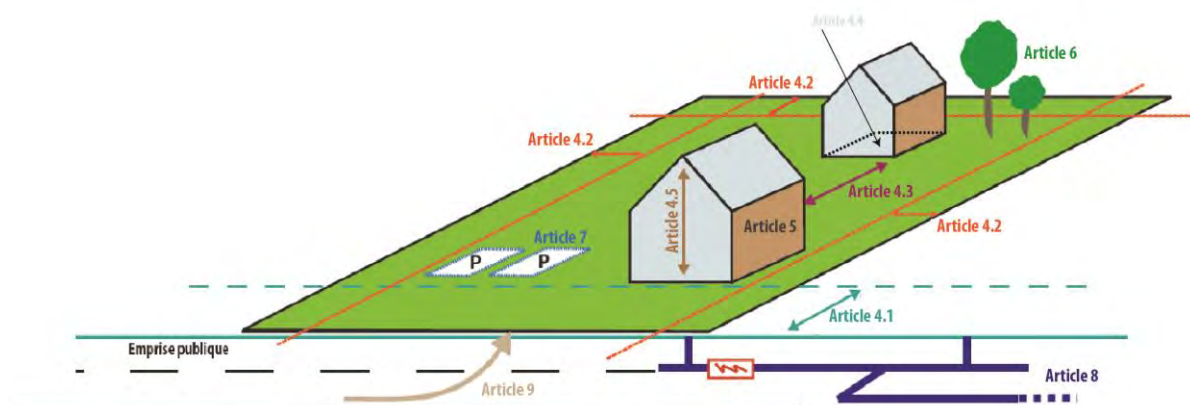
Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 12

TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA englobe les parties urbanisées à dominante résidentielle de la commune.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur UAa correspondant au centre historique de St Maurice de Rémens ainsi qu'à une partie du hameau de Martinaz
- Un sous-secteur UAb, correspondant aux extensions urbaines plus récentes, présentes entre autres sur la partie Ouest de la commune.

Elle présente une dominante résidentielle mais peut accueillir une mixité des fonctions.

LE PLAN DISTINGUE

- Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VII.
- Des secteurs paysagers à protéger en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments naturels du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS :

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation de dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La commune est concernée par une carte des aléas inondations élaborée en 2018. Les projets pourront être refusés en application de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

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

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1) Sont interdits :

1. Les activités secondaires et tertiaires relevant de la législation sur les établissements dangereux incommodes ou insalubres ;
2. Les activités secondaires et tertiaires créant des nuisances, des pollutions ou des troubles du voisinage sauf celles autorisées en article UA2
3. Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article UA2 ;
4. Les nouveaux bâtiments à usage agricole ;
5. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
6. Les dépôts de toute nature ;
7. Les terrains de camping ou de caravanning ;
8. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;
9. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation ou des activités autorisées.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

1) Sont autorisés sous conditions :

1. Les commerces et activités de services d'une superficie inférieure à 200m² sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
2. Les bureaux d'une superficie inférieure à 200m² (ex : cabinet médical) sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
3. Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée.
4. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être intégrés à la trame urbaine notamment en termes de desserte.
5. L'aménagement et la transformation des bâtiments agricoles existants avec ou sans changement de destination, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
6. Les affouillements et exhaussements liés aux occupations autorisées.

Dans les secteurs identifiés comme élément paysager à protéger au plan de zonage (L151-19), seules sont autorisées :

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation d'une emprise inférieure à 10m² et d'une hauteur maximale de 2,50m.

ARTICLE UA 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone **UAb** comporte un secteur de mixité sociale au sein duquel devra être réalisé un minimum de 10% de logements sociaux.

Au sein de la zone, des RDC à usage commercial ont été identifiés : le changement de destination à destination de logement des RDC est interdit dans une durée de 0 à 5 ans suivant l'arrêt de l'activité initiale.

ARTICLE UA 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le sous-secteur **UAa** :

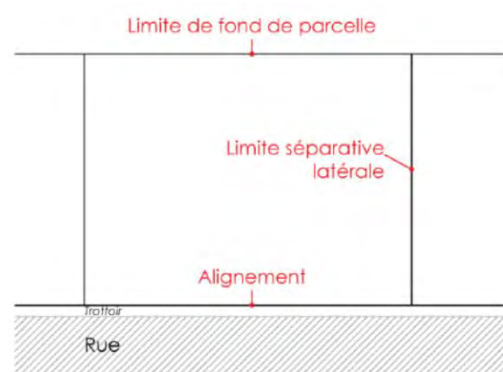
- Les constructions seront implantées à l'alignement sauf pour des raisons de sécurité et/ou de trame urbanistique, où dans tel cas un alignement différent pourrait être imposé.

Dans le sous-secteur **UAb** :

- Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres

Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou de création d'annexes inférieures à 3,5 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

**4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

Dans le sous-secteur **UAa**, les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).
- Sur limites séparatives

Dans le sous-secteur **UAb**, les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, jamais inférieure à la demi hauteur du bâtiment ($d > H/2$).
- Sur limites séparatives sous réserve :
 - Qu'il s'agisse de constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres
 - De s'adosser à un bâti existant déjà implanté en limites séparatives et d'une hauteur équivalente
 - De constructions simultanées sur des tenements contigus

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

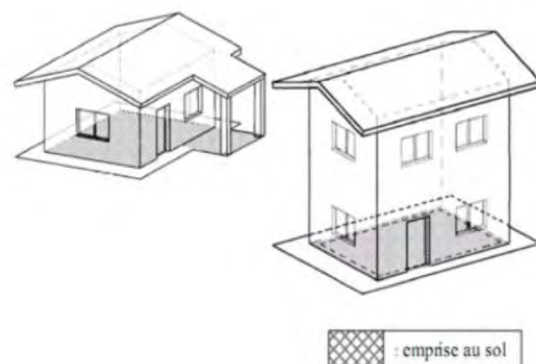
Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **UAa** : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les secteurs **UAb** : l'emprise au sol ne pourra excéder 30%.

Dans les secteurs identifiés comme élément paysager à protéger au plan de zonage (L151-19) : emprise inférieure à 10m²



4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Hauteur maximale

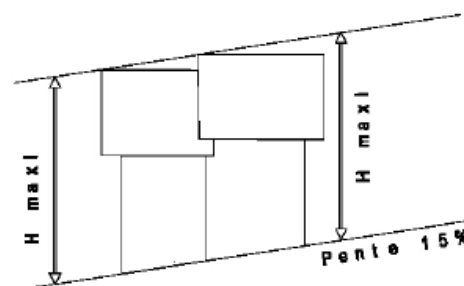
La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- En zone **UAa** : 9,00-mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère.
- En zone **UAb** : 9,00 mètres au faîtage

La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.

La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales ou industrielles est portée à 12 mètres à l'égout de toitures.

Dans les secteurs identifiés comme élément paysager à protéger au plan de zonage (L151-19) : une hauteur maximale de 2,5m.



Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation.

Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-contre.

Règles particulières

Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

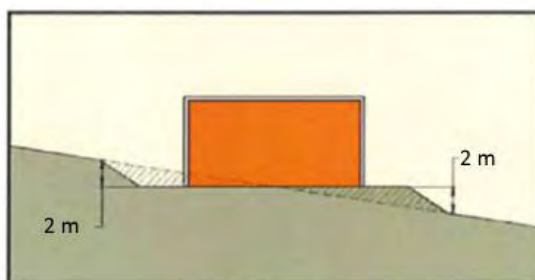
L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les couleurs des constructions et installations devront respecter le nuancier présenté en fin de ce document.

a) L'insertion dans le site

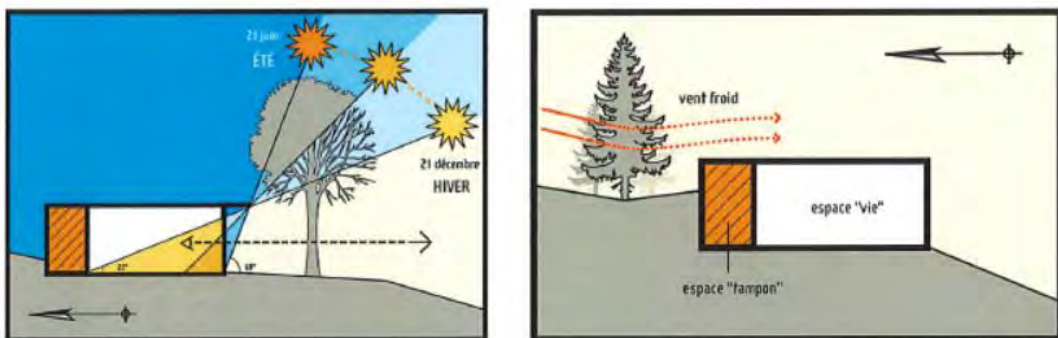
- La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



b) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau, au terrain et à la plus grande dimension du bâtiment.

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

c) Aspect extérieur

- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens en bon état de conservation leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.)
- Par ailleurs l'utilisation des matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- les pierres ne doivent pas être peintes.
- Les toitures doivent être dans les tons rouges

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

d) Les clôtures

Les clôtures devant être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ne pourront être réalisées qu'après délivrance de l'autorisation administrative prévue au Code de l'Urbanisme.

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf si elles sont constituées par des haies vives ou si elles répondent à une nécessité tenant à la nature particulière de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou des activités exercées ou de la topographie du terrain ou encore pour des motifs d'ordre architectural, notamment assurer une continuité visuelle entre deux bâtiments non jointifs, dans ce dernier cas la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 mètres.
- Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales
- Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

Dans les zones concernées, les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRi en matière d'écoulement des eaux.

e) Energie renouvelable

- Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

ARTICLE UA 6

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

Dans le seul sous-secteur UAb** :** au minimum 50 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non

imperméabilisé et végétalisé.

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Plantations

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...)

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les garages, ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

1) Pour les nouvelles constructions :

Habitations

Pour les habitations, il doit être aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- En tout état de cause, il devra être prévu pour les activités autorisées (bureaux, services et commerces inférieure à 200m²), une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Le nombre de place de stationnement devra être proportionnel à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

2) Pour les constructions existantes :

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public, excepté en zone **UAa**.

Les accès directs le long de la RD 904 sont interdits.

Le règlement graphique inscrit un principe de cheminement piétonnier. Les aménagements autorisés devront veiller à ne pas compromettre la réalisation de ce cheminement.

Les portails électriques sont notamment recommandés.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

ARTICLE UA 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone UAa et UAb du bourg centre, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Pour les parcelles situées à l'intérieur du PPE (périmètre de protection éloigné) du captage d'eau potable, les eaux pluviales seront gérées, à la parcelle, comme suit :

_ Les eaux pluviales de toiture et les eaux de ruissellement des zones considérées comme ne pouvant pas faire l'objet de pollution accidentelle, seront infiltrées par des dispositifs d'infiltration, construits conformément aux prescriptions de l'ARS

_ Les eaux de ruissellement des zones accessibles aux véhicules ou pouvant faire l'objet de pollution accidentelle, seront collectées dans un dispositif de stockage. Le volume de l'ouvrage de stockage est à calculer en fonction des surfaces imperméabilisées, sur la base d'une pluie de temps de retour minimum 30 ans et avec un débit de fuite maximum de :

- 1 l/s/parcelle pour les opérations isolées
- 5 l/s/ha pour les opérations groupées.

La définition des dispositifs de stockage s'accompagnera, pour les pluies de période de retour supérieure à 30 ans, d'une réflexion sur le parcours de moindre dommage.

Les ouvrages de stockage doivent être étanches et ne doivent pas permettre l'infiltration des eaux stockées.

Pour les parcelles isolées, le débit de sortie des ouvrages de stockage sera raccordé au réseau d'assainissement unitaire existant.

Pour les opérations groupées, le débit de sortie des ouvrages de stockage sera évacué vers des dispositifs d'infiltration implantés en dehors du PPE du captage d'eau potable. Ces dispositifs d'infiltration seront construits suivant les prescriptions de l'ARS. Les dispositifs de stockages et d'infiltration peuvent éventuellement être mutualisés.

Les eaux de toiture et les eaux de ruissellement des zones considérées comme ne pouvant pas faire l'objet de pollution accidentelle doivent obligatoirement être collectées et infiltrées séparément des eaux de ruissellement des zones accessibles aux véhicules, ou pouvant faire l'objet de pollution accidentelle.

Pour les parcelles situées en dehors du PPE (périmètre de protection éloigné) du captage d'eau potable, les eaux pluviales seront gérées, à la parcelle, par stockage et infiltration.

Les ouvrages de stockage et d'infiltration peuvent être mutualisés.

Les ouvrages de stockage et d'infiltration feront l'objet d'une note de calcul justifiant le dimensionnement des ouvrages, qui sera basée sur une pluie de temps de retour de 30 ans minimum, et accompagnée d'une réflexion sur le parcours de moindre dommage.

Les dispositifs d'infiltration seront construits conformément aux prescriptions de l'ARS.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone urbaine destinée au projet d'aménagement d'une plateforme d'expérimentations, d'innovations et de recherches et de formations localisée sur la partie Sud de l'ancien site militaire des Fromentaux.

Cette plateforme peut au besoin s'accompagner de l'implantation d'un écosystème d'acteurs économiques liés aux activités de la plateforme.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant également la partie Nord de l'ancien Camp militaire.

RISQUES NATURELS :

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La commune est concernée par une carte des aléas inondations élaborée en 2018. Les projets pourront être refusés en application de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UX 1 –TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Toute occupation en dehors de celles mentionnées à l'article 2 est interdite.

ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Seules peuvent être admises les constructions suivantes :

- Les habitations
- Les constructions agricoles ou forestières,
- Les constructions artisanales et industrielles,
- Les commerces et services
- Les équipements publics et collectifs
- Les dépôts

Sous réserve que :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité des quartiers environnants.
- Qu'elles soient destinées exclusivement à la plateforme d'innovations et de recherches.
- Qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone Ux
- Qu'elles s'intègrent dans l'aménagement d'ensemble de la zone en veillant au respect des éventuelles OAP existantes.

ARTICLE UX 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE UX 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières si elles ne sont pas une gêne pour la sécurité
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas des limites séparatives constituant les limites de la zone Ux, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 15 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Lorsqu'elles continuent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.

Dans les autres cas :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (et donc de la limite de zone) doit être également au minimum à 15 mètres
- Toutefois, lorsque deux ou plusieurs projets forment une unité cohérente notamment en matière de façades, les bâtiments peuvent être jointifs, sous réserve expresse de l'accord des services de sécurité, et son concessionnaire, et s'il n'existe pas de haie naturelle séparant les lots.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage d'emprise au sol des constructions couvertes à l'intérieur de chaque lot ne pourra excéder 65 %.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

- Habitations : 8 mètres
- Bâtiments à usage d'activités : 12 mètres

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UX 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

1) Implantation et volume

Ne sont pas autorisées les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone, et l'harmonie du paysage.

Les aires de stockage devront être traitées avec soin : aspect, protection contre vents, etc...

2) Matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions mitoyennes édifiées sur des lots contigus devront présenter une unité d'aspect, étant entendu que les acquéreurs devront tenir compte dans leurs conceptions architecturales du traitement des constructions déjà existantes.

Les matériaux déjà utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissant, leur coefficient de réflexion (lumière réfléchi/lumière incidente) devra être inférieur à 50%.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, etc...). Même les parties de construction en attente devront respecter les prescriptions du présent règlement.

Les bétons et la brique pleine utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts d'aspect lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

Les imitations de matériaux naturels sont interdites.

3) Couleurs

Le nuancier annexé à ce règlement n'est pas applicable pour cette zone.

La polychromie des façades devra s'intégrer dans une palette étudiée pour la zone.

4) Les clôtures

Elles pourront être réalisées de différents types : soit par exemple par une haie vive, soit par un grillage laissant la transparence visuelle. Le mur ne sera toléré que pour des raisons de sécurité et devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

5) Publicité

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes publicités, enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Elles ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments.

Aucun élément publicitaire ne peut être installée dans les diverses zones de recul (alignement et limites séparatives). Seuls des panneaux bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,5 m indiquant la raison sociale de l'établissement ou la signalisation propre à l'établissement peuvent être implantés dans lesdites zones.

ARTICLE UX 6

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

Non réglementée.

ARTICLE UX 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UX 8
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

1) Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une alimentation autonome pour les bâtiments équipés in situ d'une unité de traitement des eaux de pluie peut être autorisée.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée aux réseaux spécifiques d'assainissement d'eaux usées (eaux domestiques et eaux industrielles) par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les réseaux doivent prévoir à l'extérieur des lots un regard visitable permettant pour chaque type d'effluents rejetés un prélèvement pour contrôle.

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, préalablement validé par la collectivité compétente en matière d'assainissement non collectif (SPANC) ou son prestataire pour ce service, est admis.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- Soit absorbées en totalité sur le terrain

Le principe demeure que :

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- Un prétraitement est demandé pour les opérations significatives (>1ha) d'habitat ou d'activité

Les dispositions de traitement des eaux de ruissellement provenant des toitures, des plateformes de stockage ou d'aires de manutention devront obtenir l'agrément des autorités compétentes avant évacuation.

4) Autres réseaux

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à dominante résidentielle. Certaines de ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

RISQUES NATURELS

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La commune est concernée par une carte des aléas inondations élaborée en 2018. Les projets pourront être refusés en application de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE AU 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1) Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'activités nuisantes et polluantes ;
2. Les constructions et installations à usage industriel et agricole, classées ou non au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ;
3. Les commerces et activités de services sauf ceux autorisés en article AU2.
4. Les autres activités secondaires et tertiaires, sauf celles autorisées en article AU2
5. Les dépôts de toute nature ;
6. Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
7. Les terrains de camping ou de caravanning ;
8. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés aux constructions autorisées ;

ARTICLE AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.
2. L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation
3. Les annexes liées à une habitation existante sous réserve de respecter les orientations d'aménagement
4. Les ouvrages et installations techniques et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou à caractère public d'intérêt général ;
5. Les commerces, activités de services et bureaux d'une superficie inférieure à 200m² ;

ARTICLE AU 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Conformément aux indications portées au plan de zonage, les aménagements devront respecter les servitudes de mixité sociale mises en place :

- Sur le secteur AU, rue du Pollon, le programme de logements devra comporter 10% de logement social minimum

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

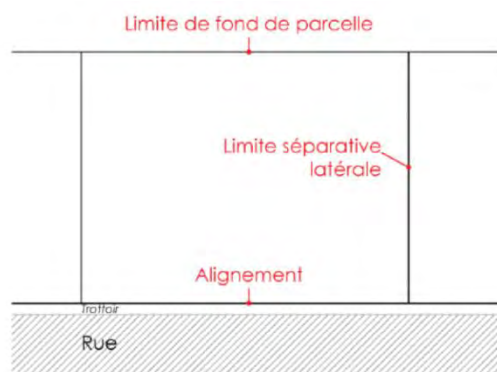
ARTICLE AU 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux implantations définies pourront être accordées dans le cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant ou de création d'annexes inférieures à 3,50 mètres afin d'harmoniser les volumes bâtis et si ces adaptations ne créent aucune gêne en termes de salubrité ou de sécurité publique.



4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants dans le quartier.

Les constructions pourront être édifiées :

- En retrait des limites, à une distance comptée horizontalement du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire, toujours supérieure à la demi hauteur du bâtiment ($D > H/2$).
- Sur limites séparatives sous réserve :
 - Qu'il s'agisse de constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres
 - De s'adosser à un bâti existant déjà implanté en limites séparatives et d'une hauteur équivalente
 - De constructions simultanées sur des tènements contigus

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin, d'ensoleillement du fonds voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction

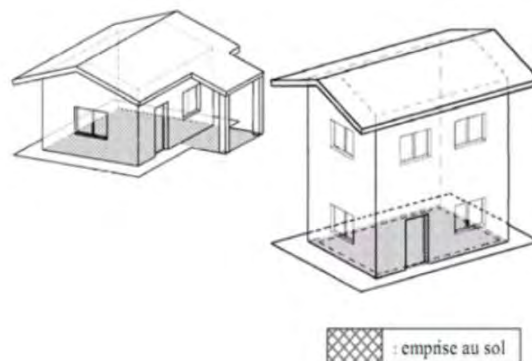
dans le bâti environnant.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non-contiguës pour des questions de sécurité, d'hygiène et d'ensoleillement.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder 30%.



4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions sera de 9 mètres au faîtage.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'acrotère.

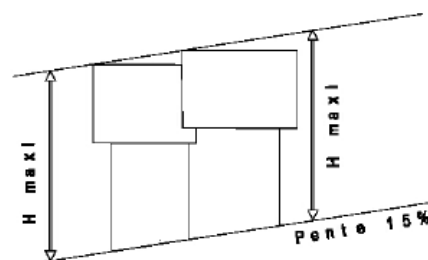
La hauteur maximale des annexes sera limitée à 3,50 mètres.

Limite d'application de la règle :

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-contre.



ARTICLE AU 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

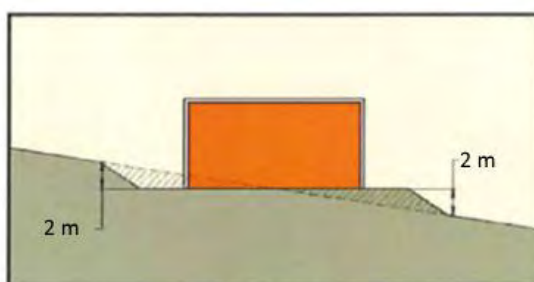
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des constructions et installations devront respecter le nuancier présenté en fin de ce document.

a) L'insertion dans le site

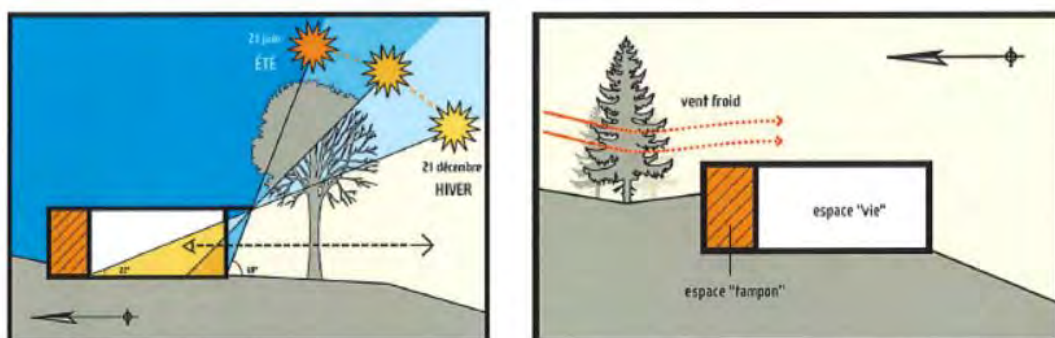
- La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



b) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtières doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La ligne principale de faîtière doit être parallèle aux courbes de niveau, au terrain et à la plus grande dimension du bâtiment.

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

c) Aspect extérieur

- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens en bon état de conservation leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.)
- Par ailleurs l'utilisation des matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérat de ciment...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les pierres ne doivent pas être peintes.
- Les toitures doivent être dans les tons rouges

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

d) Les clôtures

Les clôtures devant être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, ne pourront être réalisées qu'après délivrance de l'autorisation administrative prévue au Code de l'Urbanisme.

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf si elles sont constituées par des haies vives ou si elles répondent à une nécessité tenant à la nature particulière de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou des activités exercées ou de la topographie du terrain ou encore pour des motifs d'ordre architectural, notamment assurer une continuité visuelle entre deux bâtiments non jointifs, dans ce dernier cas la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 mètres.
- Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales
- Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

Dans les zones concernées, les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRI en matière d'écoulement des eaux.

e) Energie renouvelable

- Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

ARTICLE AU 6

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

Au minimum 50 % de l'unité foncière doit être maintenu en espace non imperméabilisé et végétalisé.

Dans toutes les zones, en cas de toitures terrasses végétalisées, la surface de cette dernière pourra être comptabilisée dans les surfaces d'espaces végétalisés exigés, sans qu'elle ne puisse dépasser 20%.

Plantations

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Les limites entre zones AU et zone A, devront être traitées pour assurer une transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagères, et l'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc...).

ARTICLE AU 7

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Habitations

Pour les habitations, il doit être aménagé 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement en cas de réalisation de logements aidés.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.
- En tout état de cause, il devra être prévu pour les activités autorisées (bureaux, services et commerces inférieurs à 200m²), une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Le nombre de place de stationnement devra être proportionnel à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Les garages ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AU 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Les véhicules devant stationner avant de franchir les portails d'entrée doivent pouvoir le faire sans empiéter sur le domaine public, excepté dans le village ancien.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

ARTICLE AU 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En zone AU, le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur annexé au PLU, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L 1331-10. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Eaux pluviales

Pour les parcelles situées à l'intérieur du PPE (périmètre de protection éloigné) du captage d'eau potable, les eaux pluviales seront gérées, à la parcelle, comme suit :

- _ Les eaux pluviales de toiture et les eaux de ruissellement des zones considérées comme ne pouvant pas faire l'objet de pollution accidentelle, seront infiltrées par des dispositifs d'infiltration,
- _ Les eaux de ruissellement des zones accessibles aux véhicules ou pouvant faire l'objet de pollution accidentelle, seront collectées dans un dispositif de stockage. Le volume de l'ouvrage de stockage est à calculer en fonction des surfaces imperméabilisées, sur la base d'une pluie de temps de retour minimum 30 ans et avec un débit de fuite maximum de :
 - 1 l/s/parcelle pour les opérations isolées
 - 5 l/s/ha pour les opérations groupées.

La définition des dispositifs de stockage s'accompagnera, pour les pluies de période de retour supérieure à 30 ans, d'une réflexion sur le parcours de moindre dommage.

Les ouvrages de stockage doivent être étanches et ne doivent pas permettre l'infiltration des eaux stockées. Pour les parcelles isolées, le débit de sortie des ouvrages de stockage sera raccordé au réseau d'assainissement unitaire existant.

Pour les opérations groupées, le débit de sortie des ouvrages de stockage sera évacué vers des dispositifs d'infiltration implantés en dehors du PPE du captage d'eau potable. Ces dispositifs d'infiltration seront construits suivant les prescriptions de l'ARS. Les dispositifs de stockages et d'infiltration peuvent éventuellement être mutualisés.

Les eaux de toiture et les eaux de ruissellement des zones considérées comme ne pouvant pas faire l'objet de pollution accidentelle doivent obligatoirement être collectées et infiltrées séparément des eaux de ruissellement des zones accessibles aux véhicules, ou pouvant faire l'objet de pollution accidentelle.

Pour les parcelles situées en dehors du PPE (périmètre de protection éloigné) du captage d'eau potable, les eaux pluviales seront gérées, à la parcelle, par stockage et infiltration.

Les ouvrages de stockage et d'infiltration peuvent être mutualisés.

Les ouvrages de stockage et d'infiltration feront l'objet d'une note de calcul justifiant le dimensionnement des ouvrages, qui sera basée sur une pluie de temps de retour de 30 ans minimum, et accompagnée d'une réflexion sur le parcours de moindre dommage.

Les dispositifs d'infiltration seront construits conformément aux prescriptions de l'ARS.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE 1AUL

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'aménagement du parc du château dans une vocation touristique et de loisirs.

Cette zone est également concernée par les périmètres de captage dont les servitudes s'imposent au règlement du PLU.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

LE PLAN DISTINGUE

- Des éléments bâtis à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VII.
- Des éléments naturels du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions à assurer leur préservation
- Un secteur identifié au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme au regard des enjeux de risque et/ou sanitaire (Aléa inondation et/ou captage).

RISQUES NATURELS :

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La commune est concernée par une carte des aléas inondations élaborée en 2018. Les projets pourront être refusés en application de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

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

ARTICLE 1AUL 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations non autorisées à l'article 1AUL 2 sont interdites.

ARTICLE 1AUL 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble de la zone est concerné par un secteur identifié au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme au regard de la présence des périmètres de captage.

Dans ce secteur, les aménagements, occupations et constructions autorisés par le PLU, le sont uniquement que si ils sont autorisés par l'arrêté de protection des captages et/ou les différentes prescriptions s'y référant.

Par ailleurs, seuls sont autorisés sous réserves des dispositions précédentes :

- Les constructions et aménagements directement liés à la mise en œuvre du projet de valorisation du château de Saint Exupéry et de son parc, sous réserve d'une intégration paysagère soignée et du respect des dispositions réglementaires relatives à la protection des eaux.

ARTICLE 1AUL 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

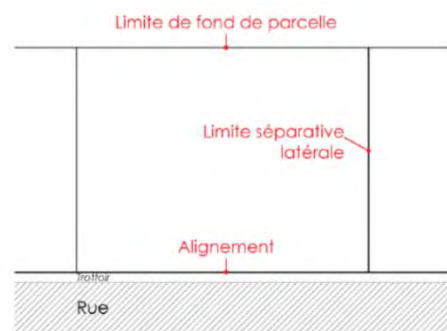
Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUL 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m comptée horizontalement.



4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait avec une distance au moins également à $H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 m
- En limites séparatives dans le cas :
 - D'annexes de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m
 - De constructions limitrophes déjà existantes ou réalisées conjointement

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux et les équipements d'intérêt général.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs autorisant les constructions (précisés au sein de l'OAP), leur surface totale ne pourra excéder 1500m².

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 9 m au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Règles particulières

Les bâtiments existants échapperont à cette règle de hauteur dans la mesure où leur réaménagement ne modifie pas le volume initial de la construction.

ARTICLE 1AUL 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

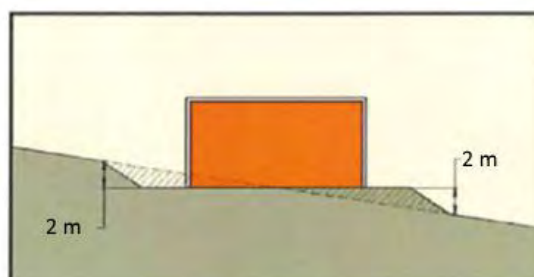
L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les couleurs des constructions et installations devront respecter le nuancier présenté en fin de ce document.

a) L'insertion dans le site

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

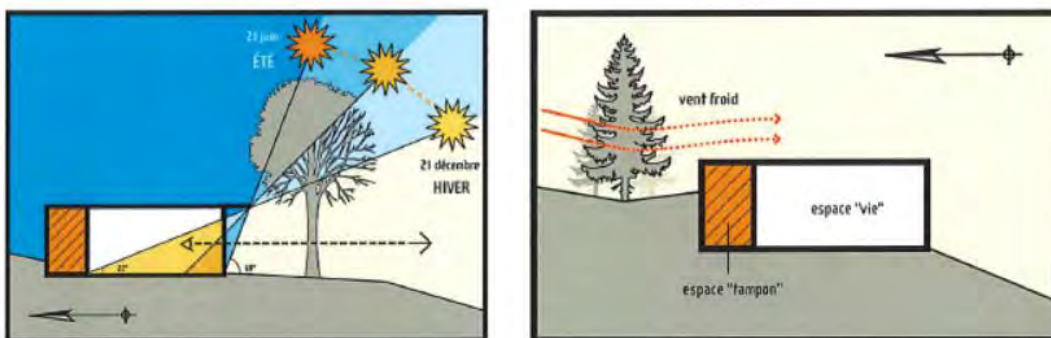
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



- **L'orientation** des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires

en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



b) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau, au terrain et à la plus grande dimension du bâtiment.

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

c) Aspect extérieur

- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens en bon état de conservation leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.)
- Par ailleurs l'utilisation des matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les pierres ne doivent pas être peintes.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

d) Les clôtures

Les clôtures devant être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ne pourront être réalisées qu'après délivrance de l'autorisation administrative prévue au Code de l'Urbanisme.

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf si elles sont constituées par des haies vives ou si elles répondent à une nécessité tenant à la nature particulière de l'occupation ou de l'utilisation du sol ou des activités exercées ou de la topographie du terrain ou encore pour des motifs d'ordre architectural, notamment assurer une continuité visuelle entre deux bâtiments non jointifs, dans ce dernier cas la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 mètres.
- Les clôtures constituées par des haies seront de préférence d'essences variées et locales
- Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

Dans les zones concernées, les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRI en matière d'écoulement des eaux.

e) Energie renouvelable

- Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

ARTICLE 1AUL 6

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

D'une manière générale, la réalisation des aménagements devra respecter au maximum l'ambiance existante et notamment l'aspect paysager du parc. Les aménagements prévus devant permettre une valorisation de ce dernier.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, les citernes.

Plantations

Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et de façon générale tout groupement végétal intéressant doit être sauvegardé.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

ARTICLE 1AUL 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques. L'OAP précise les volumes de stationnement attendus.

Prescriptions :

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUL 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

1) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement

Eaux pluviales

Pour les parcelles situées à l'intérieur du PPE (périmètre de protection éloigné) du captage d'eau potable, les eaux pluviales seront gérées, à la parcelle, comme suit :

_ Les eaux pluviales de toiture et les eaux de ruissellement des zones considérées comme ne pouvant pas faire l'objet de pollution accidentelle, seront infiltrées par des dispositifs d'infiltration, construits conformément aux prescriptions de l'ARS

_ Les eaux de ruissellement des zones accessibles aux véhicules ou pouvant faire l'objet de pollution accidentelle, seront collectées dans un dispositif de stockage. Le volume de l'ouvrage de stockage est à calculer en fonction des surfaces imperméabilisées, sur la base d'une pluie de temps de retour minimum 30 ans et avec un débit de fuite maximum de :

- 1 l/s/parcelle pour les opérations isolées
- 5 l/s/ha pour les opérations groupées.

La définition des dispositifs de stockage s'accompagnera, pour les pluies de période de retour supérieure à 30 ans, d'une réflexion sur le parcours de moindre dommage.

Les ouvrages de stockage doivent être étanches et ne doivent pas permettre l'infiltration des eaux stockées.

Pour les parcelles isolées, le débit de sortie des ouvrages de stockage sera raccordé au réseau d'assainissement unitaire existant.

Pour les opérations groupées, le débit de sortie des ouvrages de stockage sera évacué vers des dispositifs d'infiltration implantés en dehors du PPE du captage d'eau potable. Ces dispositifs d'infiltration seront construits suivants les prescriptions de l'ARS. Les dispositifs de stockage et d'infiltration peuvent éventuellement être mutualisés.

Les eaux de toiture et les eaux de ruissellement des zones considérées comme ne pouvant pas faire l'objet de pollution accidentelle doivent obligatoirement être collectées et infiltrées séparément des eaux de ruissellement des zones accessibles aux véhicules, ou pouvant faire l'objet de pollution accidentelle.

Pour les parcelles situées en dehors du PPE (périmètre de protection éloigné) du captage d'eau potable, les eaux pluviales seront gérées, à la parcelle, par stockage et infiltration.

Les ouvrages de stockage et d'infiltration peuvent être mutualisés.

Les ouvrages de stockage et d'infiltration feront l'objet d'une note de calcul justifiant le dimensionnement des ouvrages, qui sera basée sur une pluie de temps de retour de 30 ans minimum, et accompagnée d'une réflexion sur le parcours de moindre dommage.

Les dispositifs d'infiltration seront construits conformément aux prescriptions de l'ARS.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone urbaine destinée au projet d'aménagement d'une plateforme d'expérimentations, d'innovations et de recherches et de formations localisée sur la partie Nord de l'ancien site militaire des Fromentaux.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant également la partie Sud de l'ancien Camp militaire.

RISQUES NATURELS :

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La commune est concernée par une carte des aléas inondations élaborée en 2018. Les projets pourront être refusés en application de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUX 1 –TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Toute occupation en dehors de celles mentionnées à l'article 2 est interdite.

ARTICLE 1AUX 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Seules peuvent être admises les constructions suivantes :

- Les habitations
- Les constructions agricoles ou forestières,
- Les constructions artisanales et industrielles,
- Les commerces et services
- Les équipements publics et collectifs
- Les dépôts

Sous réserve que :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité des quartiers environnants.
- Qu'elles soient destinées exclusivement à la plateforme d'innovations et de recherches.
- Qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone 1AUx
- Qu'elles s'intègrent dans l'aménagement d'ensemble de la zone en veillant au respect des OAP existantes.

ARTICLE 1AUX 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUX 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Un retrait de 50 mètres est exigé par rapport à l'axe de la RD77.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières si elles ne sont pas une gêne pour la sécurité
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre

4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Lorsqu'elles continuent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux.
- Lorsque deux ou plusieurs projets forment une unité cohérente notamment en matière de façades, les bâtiments peuvent être jointifs, sous réserve expresse de l'accord des services de sécurité, et son concessionnaire, et s'il n'existe pas de haie naturelle séparant les lots.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le pourcentage d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% calculé sur l'ensemble de la zone.

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est définie à 9 m à l'acrotère.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 1AUX 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »

1) Implantation et volume

Ne sont pas autorisées les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone, et l'harmonie du paysage.

Les aires de stockage devront être traitées avec soin : aspect, protection contre vents, etc...

2) Matériaux

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions mitoyennes édifiées sur des lots contigus devront présenter une unité d'aspect, étant entendu que les acquéreurs devront tenir compte dans leurs conceptions architecturales du traitement des constructions déjà existantes.

Les matériaux déjà utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissant, leur coefficient de réflexion (lumière réfléchie/lumière incidente) devra être inférieur à 50%.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, etc...). Même les parties de construction en attente devront respecter les prescriptions du présent règlement.

Les bétons et la brique pleine utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts d'aspects lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

Les imitations de matériaux naturels sont interdites.

3) Couleurs

Le nuancier annexé à ce règlement n'est pas applicable pour cette zone.

La polychromie des façades devra s'intégrer dans une palette étudiée pour la zone.

4) Les clôtures

Elles pourront être réalisées de différents types : soit par exemple par une haie vive, soit par un grillage laissant la transparence visuelle. Le mur ne sera toléré que pour des raisons de sécurité et devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

5) Publicité

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes publicités, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des

bâtiments. Elles ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments.
Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de recul (alignement et limites séparatives).
Seuls des panneaux bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 m indiquant la raison sociale de l'établissement ou la signalisation propre à l'établissement peuvent être implantés dans lesdites zones.

ARTICLE 1AUX 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE 1AUX 7
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUX 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

5) Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une alimentation autonome pour les bâtiments équipés in situ d'une unité de traitement des eaux de pluie peut être autorisée.

6) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée aux réseaux spécifiques d'assainissement d'eaux usées (eaux domestiques et eaux industrielles) par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les réseaux doivent prévoir à l'extérieur des lots un regard visitable permettant pour chaque type d'effluents rejetés un prélèvement pour contrôle.

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, préalablement validé par la collectivité compétente en matière d'assainissement non collectif (SPANC) ou son prestataire pour ce service, est admis.

7) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- Soit absorbées en totalité sur le terrain

Le principe demeure que :

- Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- Un prétraitement est demandé pour les opérations significatives (>1ha) d'habitat ou d'activité

Les dispositions de traitement des eaux de ruissellement provenant des toitures des plateformes de stockage ou d'aires de manutention devront obtenir l'agrément des autorités compétentes avant évacuation.

8) Autres réseaux

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Sont classées en zone agricole (A), des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

LE PLAN DISTINGUE :

- Des éléments naturels du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation

RISQUES NATURELS

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La commune est concernée par une carte des aléas inondations élaborée en 2018. Les projets pourront être refusés en application de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A 2 ci-dessous sont interdites.

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural sous réserves du respect des dispositions relatives aux installations classées ou au règlement sanitaire départemental ;
- Les extensions des bâtis agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation) liées à l'exploitation agricole en activité et nécessitant une présence permanente sur le lieu de travail (type « logement de fonction ») et sous réserve de ne pas excéder 180 m² de surface de plancher ;
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation, dont l'activité touristique rurale, dans le bâti existant (chambre d'hôtes, gîtes...)
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoire à celui-ci.
- L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 50m² sans que la surface maximale après extension ne dépasse les 250m².
- Les annexes des habitations existantes sous réserve de ne pas excéder 50 m² au total des annexes et de s'implanter à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation
- Les ouvrages et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre, etc.) ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations autorisées (une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire suivant l'importance des aménagements ou des travaux prévus) ;

ARTICLE A 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

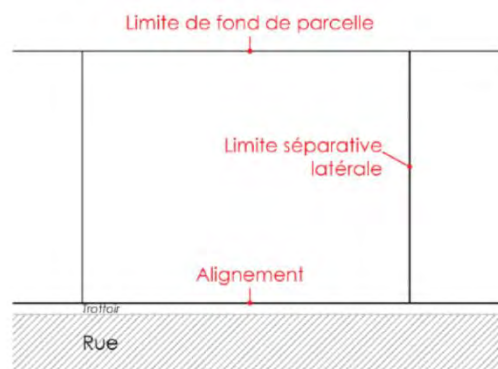
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m comptée horizontalement.

Dans le cas de l'extension d'une construction déjà existante ne respectant pas l'alignement fixé (10 m), un retrait différent pourra être autorisé sans pour autant réduire le retrait existant.



4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait avec une distance au moins égale à $H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 m
- En limites séparatives dans le cas :
 - D'annexes d'hauteur inférieure ou égale à 3,50 m
 - De constructions limitrophes déjà existantes ou réalisées conjointement

Aux abords des boisements identifiés au plan, un retrait de 15 m minimum sera respecté.

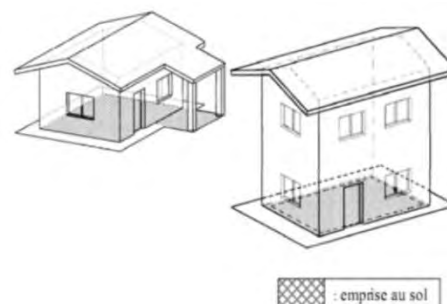
Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'annexes nouvelles liées à des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne pourra excéder 50m² (hors piscine).



4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

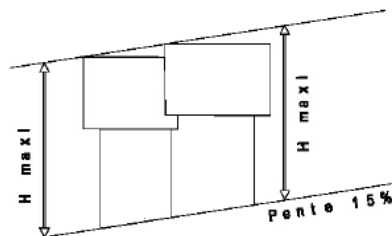
Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 9 m au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50.

Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

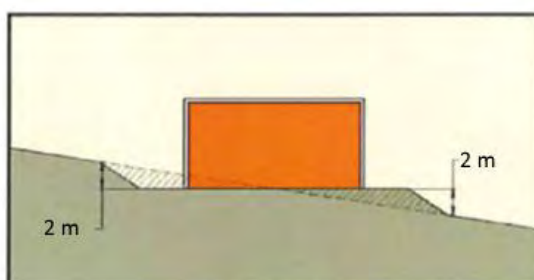
D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les couleurs des constructions et installations devront respecter le nuancier présenté en fin de ce document.

a) L'insertion dans le site

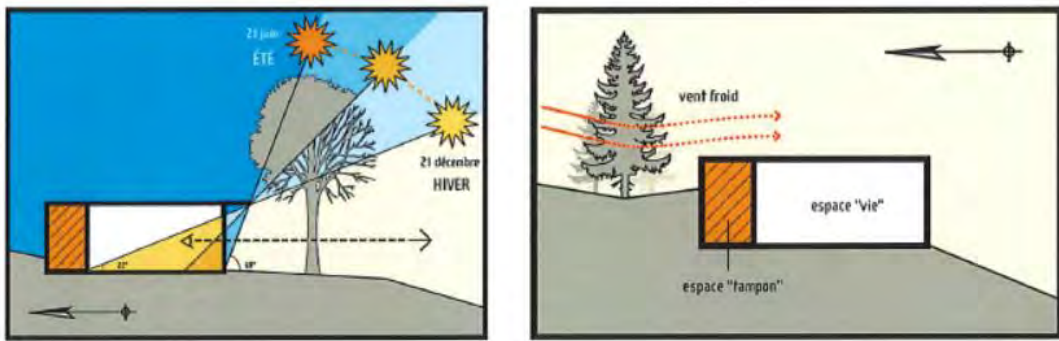
- La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



b) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau, au terrain et à la plus grande dimension du bâtiment.

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

c) Aspect extérieur

- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens en bon état de conservation leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.)
- Par ailleurs l'utilisation des matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les pierres ne doivent pas être peintes.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

d) Les clôtures

Les clôtures devant être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ne pourront être réalisées qu'après

délivrance de l'autorisation administrative prévue au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Dans les zones concernées, les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRI en matière d'écoulement des eaux.

e) Energie renouvelable

- Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

ARTICLE A 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations pourront être imposées autour des bâtiments agricoles dont l'aspect architectural serait de nature à compromettre le paysage bâti ou naturel.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, les citernes.

Plantations

Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et de façon générale tout groupement végétal intéressant doit être sauvegardé.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé.

En cas de suppression nécessaire à l'activité agricole, des haies de linéaire et d'essences équivalents seront replantées. Les replantations pourront être proposées en limite d'îlots.

D'une manière générale, il est recommandé que les plantations existantes soient préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales dans le cas de suppression liée à des exigences relatives au maintien de l'activité agricole.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2.

ARTICLE A 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules utilitaires et de tourisme correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées.

Prescriptions :

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

Aucun accès direct sur la RD904 ne sera autorisé.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

ARTICLE A 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune est obligatoire.

L'utilisation de ressources en eau autre que celle provenant du réseau public (puisage, captage) peut être admise pour le seul usage artisanal ou agricole à l'exclusion des usages sanitaires ou pour l'alimentation humaine et en dehors des périmètres de protection d'eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement

En cas d'absence du réseau, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

L'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales seront privilégiés.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4 Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

On distingue le sous-secteur suivant :

- Nco : secteur correspondant à des zones tampons autour des cours d'eau au sein des secteurs agricoles
- Nc : autorisant une activité de carrière.
- Ncb : autorisant les bâtiments liés à une activité de carrière
- Nre : secteur correspondant aux réservoirs de biodiversité

LE PLAN DISTINGUE LES SECTEURS SUIVANTS

- Des éléments bâtis de paysages (bâtiments et murs) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur préservation et présentés au sein du Titre VII.
- Des éléments naturels du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation.

RISQUES NATURELS

La commune est également concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation dont les prescriptions s'imposent aux règles d'urbanisme.

La commune est concernée par une carte des aléas inondations élaborée en 2018. Les projets pourront être refusés en application de l'article R111-22 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par les risques, tout constructeur ou aménageur devra les prendre en compte pour tout projet et s'en protéger.

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

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations non autorisées à l'article N 2 sont interdites.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, aucune construction, affouillement ou exhaussement n'est autorisée.

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux, aux milieux naturels, aux sites et aux paysages, sous réserve de prendre les dispositions appropriées pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et d'assurer une bonne insertion dans le site et les paysages ;
- Les exhaussements et affouillements du sol liés strictement à la réalisation de travaux et/ou d'ouvrages de protection vis à vis des risques naturels ou aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 50m² sans que la surface maximale après extension ne dépasse les 250m².
- Les annexes des habitations existantes sous réserve de ne pas excéder 50 m² au total des annexes et de s'implanter à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation.

En zone, Nre, seules sont admises :

- Les constructions et installations d'intérêt général pour lesquelles aucune autre implantation n'est possible,
- Les installations nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, à l'accueil du public,
- L'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 50m² sans que la surface maximale après extension ne dépasse les 250m².

En zone, Nco, seuls sont admis :

- Les constructions et aménagements susceptibles de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

En zone Nc, seules sont autorisées, sous réserve du respect de l'ensemble des dispositions réglementaires et notamment des principes d'insertion paysagère et de limitation des nuisances :

- Les activités de carrière

En zone Ncb, seuls sont autorisés les **bureaux** rendus nécessaires pour l'exploitation des matières minérales du sous-sol sous réserve du respect de l'ensemble des dispositions réglementaires et notamment des principes d'insertion paysagère et de limitation des nuisances.

ARTICLE N 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

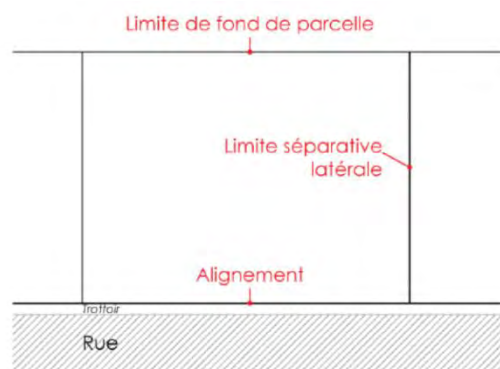
**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGERES**

ARTICLE N 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 m comptée horizontalement.

Dans le cas de l'extension d'une construction déjà existante ne respectant pas l'alignement fixé (10 m), un retrait différent pourra être autorisé sans pour autant réduire le retrait existant.



4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- En retrait avec une distance au moins égale à $H/2$ sans pouvoir être inférieure à 5 m
- En limites séparatives dans le cas :
 - D'annexes de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m
 - De constructions limitrophes déjà existantes ou réalisées conjointement.

Aux abords des boisements identifiés au plan, un retrait de 15 m minimum sera respecté.

Aux abords des cours d'eau et rivières, tout aménagement ou construction devra respecter un retrait minimum de 5 m sauf à être rendu nécessaire pour l'entretien ou la valorisation du cours d'eau.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'annexes nouvelles liées à des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne pourra excéder 50m² (hors piscine).

4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

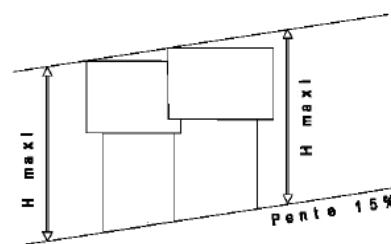
Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 9 m au faîtage.

Pour les autres constructions autorisées, la hauteur maximale ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3m50.

Mesure de la hauteur dans le cas des terrains en pente :

La hauteur est mesurée en référence en tous points du terrain naturel comme indiqué sur le schéma ci-contre.



Dans le secteur **Ncb**, les constructions à usage de bureau autorisées ne pourront excéder un rez-de-chaussée.

ARTICLE N 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

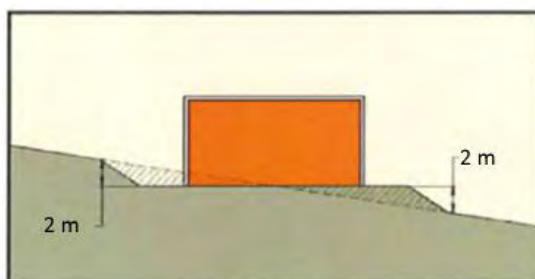
L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les couleurs des constructions et installations devront respecter le nuancier présenté en fin de ce document.

a) L'insertion dans le site

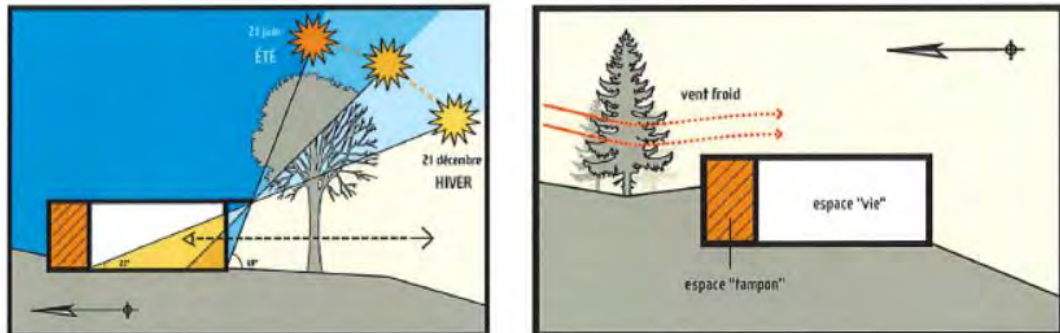
- La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. Un bâtiment terminé ne devra pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



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

Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



b) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau, au terrain et à la plus grande dimension du bâtiment.

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

c) Aspect extérieur

- Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins anciens en bon état de conservation leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.)
- Par ailleurs l'utilisation des matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les pierres ne doivent pas être peintes.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

d) les clôtures

Les clôtures devant être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ne pourront être réalisées qu'après délivrance de l'autorisation administrative prévue au Code de l'Urbanisme.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Dans les zones concernées, les clôtures devront respecter les prescriptions du PPRI en matière d'écoulement des eaux.

e) Energie renouvelable

- Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
En cas d'implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l'acrotère.

ARTICLE N 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations pourront être imposées autour des bâtiments agricoles dont l'aspect architectural serait de nature à compromettre le paysage bâti ou naturel.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, les citernes.

Plantations

Les plantations d'arbres de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et de façon générale tout groupement végétal intéressant doit être sauvegardé.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

En zone Nc, les activités autorisées devront veiller au maintien et/ou au renforcement de la haie existante et identifiée de manière à permettre une insertion paysagère réussie depuis la voirie principale de desserte.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé.

En cas de suppression nécessaire à l'activité agricole, des haies de linéaire et d'essences équivalents seront replantées. Les replantations pourront être proposées en limite d'îlots.

D'une manière générale, il est recommandé que les plantations existantes soient préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales dans le cas de suppression liée à des exigences relatives au maintien de l'activité agricole.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2.

ARTICLE N 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Prescriptions :

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

Aucun accès direct sur la RD904 ne sera autorisé.

2. Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4,50 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

ARTICLE N 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Eau

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune est obligatoire.

A défaut, pour les bâtiments techniques agricoles, une alimentation par puits, captage de source ou forage est possible, sous réserve que soient établies, la potabilité de l'eau captée et la suffisance du débit pour l'utilisation du sol envisagée et la sécurité contre l'incendie.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence du réseau, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

L'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales seront privilégiés.

En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE VI : EMPLACEMENTS RESERVÉS

N°	Surface (m²)	Bénéficiaire	Objet	Référence Cadastre
ER1	61	Commune	Cheminement piéton	AH134p
ER2	1755	Commune	Aménagement piéton	AE465p
ER3	189	Commune	Stationnement	AE304 AE305
ER4	247	Commune	Cheminement piéton	AE374p
ER5	34	Commune	Cheminement piéton	AE177
ER6	212	Commune	Voirie	AH48p AD231p
ER7	543	Commune	Aménagement de carrefour	AE390,391,394,396,397,398,399
ER8	142	Commune	Aménagement de carrefour	AI0058
ER9	13	Commune	Aménagement de voirie	AE291
ER10	172	Commune	Stationnement	AE401
ER11	43	Commune	Stationnement	AE300

TITRE VII : ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES

Le PLU identifie au titre des articles L151-19 plusieurs éléments remarquables et plus particulièrement :

- Des éléments bâtis dont l'architecture, l'aspect sont à préserver.
- Des éléments de clôtures tels que des murs en pierre à préserver.

Les dispositions applicables à ces éléments sont exprimées au sein des règlements de chaque zone.

Ces règles concernent les éléments suivants :

Type et Spécificité	Localisation	Illustration
Clôture de dalle Dalles monolithes (pierres plantées) délimitant anciennement les propriétés.	Côte du logis	
Clôture de dalle Dalles monolithes (pierres plantées) délimitant anciennement les propriétés.	Côte du logis	
Clôture de dalle Dalles monolithes (pierres plantées) délimitant anciennement les propriétés.	Route de Leyment	

Four de Martinaz Traditionnel (pierre et galets)	AM144	
Lavoir accompagné de l'escalier d'accès en marches de pierres	AM114	
Maison et portail rue Mermoz avec porte charretier piétonne ; corps d'habitation avec porte palière vitrée, moulurée à panneaux décorés de motifs.	AE106	
Porche rue Marie de Fonscolombe	AE141	

Fontaine à Pompe Pilier en brique surmonté d'un clocheton en zinc et servant une pierre creuse	AE337		
Fontaine à pompe en fonte posée sur une pierre ronde	AE297		
Fontaine à pompe ; pilier servant une pierre creuse	AE409		
Fontaine à pompe	AE524		

Fontaine	AE113		
Fontaine à pompe	AE13		
Fontaine à pompe	AM125		
Puits clos rond, couvert d'une dalle de pierre	AE89		

Puits clos
rectangulaire ; mur
de margelle en
pierre ;

AE509



Puits

AH260



Puits

AH198



Puits clos rond
fermé par un
vantail de bois

AH148



TITRE VIII : NUANCIER



270 Beige rose



1164 Beige tendre



1115 Beige



1138 Orange cuivré



45 Vieux rose



475 Beige rosé clair



1006 Rose sable



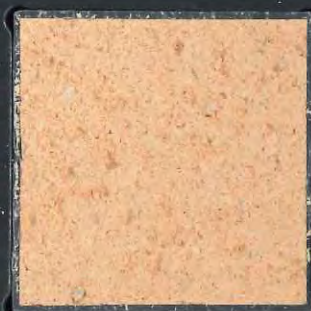
100 Orange estérel



1051 Rose tendre



05 Rose clair



130 Orange clair



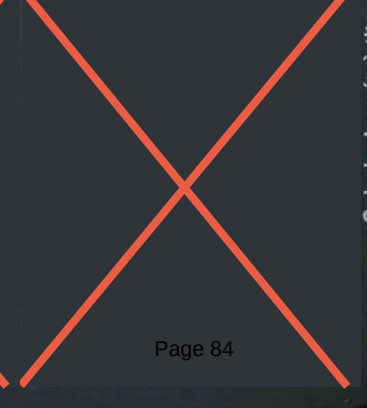
225 Rose poudre



13 Granit rose



50 Saumon





1194 Pierre ocrée



Blanc Polaire



1118 Pierre naturelle



1033 Beige sable



937 Blanc cassé



1275 Pierre de France



1203 Sable clair



688 Gris clair



00 Blanc écru



25 Crème



912 Gris beige



60 Gris argent



428 Blanc basque



120 Gris perle



20 Ecu

Coloris donnés à titre indicatif



30 Ocre beige



15 Champagne



235 Mastic



69 Terre claire



230 Ocre jaune



65 Ton pierre



520 Jaune clair



40 Chamois



1024 Roche



10 Jaune paille



1113 Pierre foncée



90 Brun rosé



1119 Beige naturel

Coloris donnés à titre indicatif

LEXIQUE

Accès :

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère :

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement :

Les affouillements et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Alignement :

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

Annexes :

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Arbres de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

Clôture :

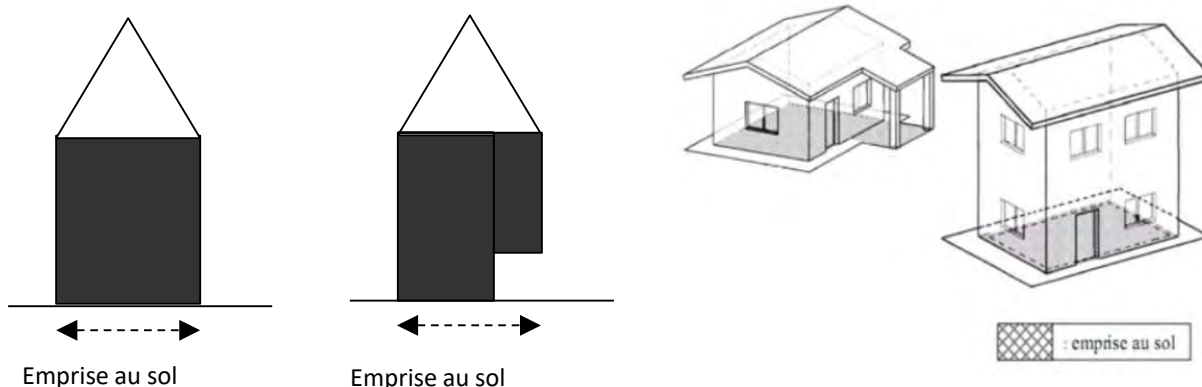
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le **coefficient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Emplacement Réservé :

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Emprise :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

Espaces boisés classés :

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Hauteur :

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial.
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Hauteur au faîtage :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

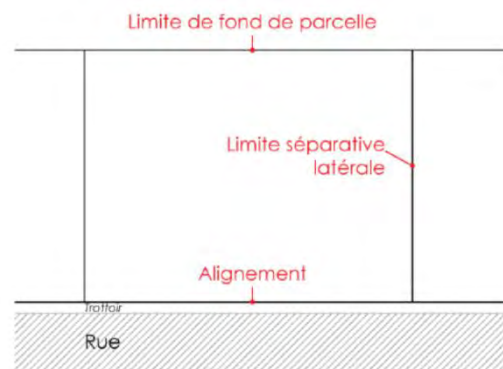
Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Limite séparative :

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

Elles regroupent :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public.
- Les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ou qui sont situées à l'opposé de celles-ci



Mur de soutènement :

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Ouvrages publics :

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade, d'une construction. (Modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

Sol naturel :

Doit être regardé comme 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 :

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Terrain Naturel (TN) :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Terrain ou unité foncière :

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