

Plan Local d'Urbanisme SAINT-REMY (Ain-01)

Règlement



DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

"Vu pour être annexé à la
délibération du 25 avril 2013"

Le Maire : Mme Monique
BRUHIÈRE

PLU prescrit le 5 février 2009

PLU arrêté le 26 juin 2012

PLU approuvé le 25 avril 2013

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 : RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES	8
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE A PROXIMITE DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ.....	8
ARTICLE 7 – LEXIQUE.....	10
TITRE II	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	18
CHAPITRE I	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	19
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	19
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..	19
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	19
ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE	20
ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	20
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	21
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	22
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	22
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	22
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL	22
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	22
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	23
ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT	25
ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	25
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	26
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	26
ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	27
ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	27
CHAPITRE II	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	28
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	28
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..	28
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	28
ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE	29
ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	29
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	31
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	31
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	31

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	32
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL	32
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	32
ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT	34
ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES 35	
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	36
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	36
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	36
ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	36
ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	36
CHAPITRE III	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	37
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ..	37
ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	37
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	38
ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE	38
ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	38
ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	39
ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	40
ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	40
ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL	40
ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	41
ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	41
ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT	42
ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES 43	
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS	44
ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	44
ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	44
TITRE III	45
DISPOSITIONS APPLICABLES	45
AUX ZONES A URBANISER	45
CHAPITRE I	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	46
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	46
ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	46

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE	47
ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	47
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	48
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	49
ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	49
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL	49
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	50
ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	50
ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT	52
ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	52
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	53
ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	53
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	54
ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	54
ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	54
Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.	54
CHAPITRE II	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	55
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	55
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	55
ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	55
ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE	55
ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	55
ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	55
ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	55
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56
ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	56
ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL	56
ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	56
ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	56
ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT	56
ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	56
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	56
ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	56
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	56
ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	56
ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	57
CHAPITRE III	58

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	58
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	58
ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	58
ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	58
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	58
ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE	58
ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	59
ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	60
ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	60
ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	61
ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT A 1AUL AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	61
ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL	61
ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	62
ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT	62
ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	63
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	64
ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	64
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	64
ARTICLE 1AUL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	64
ARTICLE 1AUL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	64
TITRE IV.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES	65
AUX ZONES AGRICOLES	65
CHAPITRE I	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	66
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	66
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	66
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	66
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	68
ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE.....	68
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	68
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	69
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	69
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	70
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	70
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.....	70
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR	71
ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT	73
ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	73

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	74
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	74
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	74
ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	74
ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	74
TITRE V.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES	75
AUX ZONES NATURELLES.....	75
CHAPITRE I	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	76
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	76
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	76
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	77
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	78
ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE.....	78
ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	78
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	79
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	79
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	80
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	80
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL	80
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	81
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.....	81
ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT	83
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	83
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	84
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	84
SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS.....	84
ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	84
ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	84



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT REMY, dans le département de l'Ain.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R111-3.2, R 111-4 uniquement dans les zones AU, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.
- Raccordement des constructions aux réseaux :
Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :
 - ♦ Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées dans le Code Civil, le code de la Santé Publique, le Code de la Construction et de l'habitation, le code Général des collectivités territoriales,
 - ♦ Au règlement sanitaire départemental,
 - ♦ Au règlement du service public de l'eau,
 - ♦ Aux dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
 - Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
 - Le sursis à statuer.
 - Le droit de préemption urbain.
 - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315-2-1).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent

règlement sont :

- La zone UA.
 - La zone UB
 - La zone UX
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
- La zone 1AU
 - La zone 2AU
 - La zone 1AUL
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
- La zone A
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
- La zone N

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments du patrimoine rural remarquable et du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 : RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir suivant l'article L 421-1 du code de l'urbanisme.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE A PROXIMITE DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ

1) TEXTES RELATIFS A L'URBANISATION A PROXIMITE DES CONDUITES

- Décret n° 2003-944 du 3 octobre 2003 modifiant le décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation abrogeant le décret n° 64-81 du 23 janvier 1964.
- Arrêté du 4 août 2006 (remplace l'arrêté du 11 mai 1970 modifié) portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.
- Circulaire 73.108 du 12 juin 1973 du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Équipement, du Logement et du Tourisme, relative à la construction dans les secteurs affectés par le passage des canalisations de transport de gaz.
- Circulaire ministérielle du 13 novembre 1985 prise pour l'application du décret 85-1108 du 15 octobre 1985.

2) CONTRAINTES D'URBANISATION A PROXIMITE DES CONDUITES

Selon l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour de la canalisation sont limitées comme suit :

- Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie A :

- dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (soit voir annexe 5), le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.
- il n'y a ni logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation ;
- la canalisation n'est pas située dans le domaine public national, départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé ;
- la canalisation n'est pas située en unité urbaine au sens de l'INSEE et n'est située ni dans une zone U ou AU d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme, ni dans une zone U, NA ou NB d'une commune couverte par un plan d'occupation des sols encore en vigueur, ni dans les secteurs où les constructions sont autorisées d'une commune couverte par une carte communale, ni dans les parties actuellement urbanisées d'une commune qui n'est couverte par aucun document d'urbanisme ;
- l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, résumé ci-dessous, doit être respecté.

➤ Pour cette canalisation de gaz combustible en catégorie B :

- dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit (voir annexe 5) le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes,
- l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006, résumé ci-dessous, doit être respecté

IMPORTANT : résumé de l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 :

Sont proscrits :

- dans la zone des premiers effets létaux soit (voir annexe 5) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^e catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base,
- dans la zone des effets létaux significatifs (voir annexe 5) la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Ces zones peuvent toutefois être réduites par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées (notamment par la pose de dalles béton).

Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

De plus : aucune activité ni aucun obstacle ne doit compromettre l'intégrité de la canalisation ou s'opposer à l'accès des moyens d'intervention, dans une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur.

Nous souhaitons que soient matérialisées sur le plan des servitudes, des bandes de (voir annexe 5) (zone d'effet des IRE), correspondant au rayon des Effets Irréversibles, de part et d'autre de nos ouvrages respectivement, conformément aux exigences de l'arrêté du 4 août 2006.

Nous vous demandons de bien vouloir nous faire parvenir pour avis, toutes les demandes de certificat d'urbanisme ainsi que les demandes de permis de lotir et de construire situées dans ces bandes. Cette démarche a pour objet de nous permettre une gestion mutuelle de l'urbanisme dans un souci de sécurité.

ARTICLE 7 – LEXIQUE

ACCES :

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le

domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...).

CARAVANE :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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.

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

1 - L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION :

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- *l'habitabilité* : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION :

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

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

HAUTEUR :

La hauteur se mesure au faîtage, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOGEMENT :

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

OPERATION D'ENSEMBLE :

Sont considérés comme opération d'ensemble les projets d'une superficie imperméabilisée (ou bâtie) supérieure ou égale à 300 m². Exemple : lotissement, ZAC, zone d'activités, immeuble collectif, etc.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES 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 des 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..

PARC DE STATIONNEMENT :

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PROJET INDIVIDUEL :

Sont considérés comme projet individuels tous les aménagements (construction nouvelle ou extension) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) strictement supérieure à 20 m² et strictement inférieure à 300 m². Exemple : habitation individuelle, garage, etc.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES :

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

RETENTION :

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux

pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour se faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la 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, après déduction :

- a) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et fenêtres ;
- b) des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) des surfaces dont la hauteur sous plafond est $\leq 1,80\text{m}$;
- d) des surfaces de stationnement ;
- e) des surfaces combles non aménageables ;
- f) des surfaces locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle ;
- g) d'une surface égale à 10% des surfaces d'habitation telles qu'elles résultent des alinéas ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **URBAINES**



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense du Bourg de Saint Rémy, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend essentiellement des habitations, et peut accueillir également des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.»

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les constructions à usage artisanal et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2,
- Les constructions agricoles nouvelles.

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

- Les piscines liées à l'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation.
- L'aménagement de constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient ouverte au public.
- les bâtiments et locaux à usage de commerces ne doivent pas excéder une surface de vente de 300 m2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui par leur nature ou danger induit, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées :
 - sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'activité envisagée, et notamment si les caractéristiques des ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
 - sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
 - si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5.00 mètres (3.50 dans le cas d'une chaussée à sens unique). La largeur des trottoirs sera au minimum d'1.50 mètre. La largeur des stationnements (longitudinaux) sera de 2.50 mètres.
Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls

usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Les eaux de vidange de piscine ainsi que les eaux ayant servi au nettoyage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet de la manière suivante, et ce quelque soit la destination des eaux pluviales.
 - Superficie cadastrale du projet inférieur à 1 ha : débit maximal de 2.5 l/s
 - Superficie cadastrale du projet supérieure ou égale à 1 ha : débit maximal de 2.5l/s.haLes ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.
- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il est existant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique et l'ensemble des réseaux câblés, doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas la règle,
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).
- pour les annexes de construction, si elles sont non attenantes à l'habitation principale et ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher et 3,50 mètres de hauteur.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UA6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	Hauteur
Constructions à usage d'habitat	R + 2

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les affouillements et exhaussements de terrain sont interdits.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne dépassera pas plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel au point le plus haut de celui-ci.

2) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les bâtiments seront principalement couverts par des toitures à deux pans de pentes identiques, comprise entre 35 et 45 % sauf pour les toits terrasse, les annexes et les vérandas.
Des adaptations pourront être envisagées à cette règle en fonction des critères architecturaux justifiés sur un ensemble de bâtiments ou sur un bâtiment de grandes dimensions autorisant l'usage de 1, 3 ou 4 pans ainsi que des raccordements de volumes par des éléments en terrasse limités à un maximum de 20 % de la surface d'emprise des bâtiments.
- Les toits à un seul pan sont interdits. Ils doivent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m² adossé à un bâtiment principal
- Sauf impossibilité due à une implantation en limite de propriété ou à un caractère architectural spécifique, les toitures seront débordantes sur les murs de support, en façades et en pignon.

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes de teinte naturelle rouge ou rouge vieilli, à l'exception des toitures revêtant un intérêt environnemental, des annexes de moins de 15 m² et des vérandas.

- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures.

3) Les murs et percements :

3.1. Aspect des murs

- Constructions neuves : peinture ou enduit évitant les reliefs importants, la couleur étant de préférence choisie dans la gamme d'un nuancier déposé en Mairie.

- Restauration d'immeubles anciens : enduit réalisé en mortier de chaux grasse coloré par un sable jaune, taloché ou légèrement raclé à la truelle (l'enduit vient affleurer progressivement la surface des pierres de tailles laissées apparentes le cas échéant).

3.2. Percements

S'inspirer des percements (fenêtres et portes) des constructions anciennes, généralement de proportions verticales.

En cas d'aménagement et/ou restauration de bâtiments anciens, les fenêtres existantes seront conservées avec leurs encadrements de pierre lorsqu'ils existent.

4) Détails d'architecture :

Les détails de façade (menuiseries extérieures, portes d'entrée, garde-corps, barreaux de défense,...) doivent rester très sobres, sans faux emprunt, et s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples existants dans la région.

5) Les clôtures :

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

- L'usage des haies (haies vives d'espèces locales, éviter l'abus d'espèces décoratives, combiner et associer plusieurs espèces) ainsi que des barrières en bois est recommandé.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, qu'il s'agisse de panneaux pleins ou ajourés.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

- Dans le cas de murs pleins, ceux-ci ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Cas particuliers :

- Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admises si elles sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UA12 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 2 places de stationnement par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs :
 - o 1 place de stationnement par tranche indivisible de 4 logements
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - o 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - o 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m² de surface de vente ou de plancher.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Ces normes s'appliquent aux aménagements et réhabilitations de constructions existantes ayant pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public, spectacle, réunion ou de restauration :
 - o destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
 - o appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher,
 - o destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - o destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés)

L'ensemble des dispositions ci-dessus seront accompagnées dans chaque cas d'une aire pour le stationnement des 2 roues.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le document graphique du PLU indique:

- Les Espaces Boisés Classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations

d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

- Les haies à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

L'article dispose : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence, les haies devront connaître une protection visant à leur maintien et leur mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (non comprises les aires de stationnement) d'une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB concerne des secteurs périphériques du centre village, principalement des lotissements.

Elle comprend majoritairement des habitations mais peut également accueillir des bureaux, des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les constructions à usage artisanal et industriel,
- Les commerces,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB 2,
- Les constructions agricoles nouvelles.

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

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les piscines liées à l'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation.
- L'aménagement de constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume

ancien, à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions de la zone. Il pourra être néanmoins demandé, à cette occasion, que la reconstruction soit opérée dans le respect du présent règlement.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui par leur nature ou danger induit, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient ouverte au public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées :
 - sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'activité envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
 - sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
 - si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5.00 mètres, hors stationnement, d'au moins 5.00 mètres (3.50 dans le cas d'une chaussée à sens unique). La largeur des trottoirs sera au minimum d'1.50 mètre. La largeur des stationnements (longitudinaux) sera de 2.50 mètres.
Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites sauf en cas en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet de la manière suivante, et ce quelque soit la destination des eaux pluviales.
 - Superficie cadastrale du projet inférieure à 1 ha : débit maximal de 2.5 l/s
 - Superficie cadastrale du projet supérieure ou égale à 1 ha : débit maximal de 2.5l/s.haLes ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.
- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il est existant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique et l'ensemble des réseaux câblés doivent être réalisés suivant des

modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul des constructions
Le long de la RD n°36	- 35 mètres minimum de l'axe de la voie si elles sont destinées à l'habitation, - 25 mètres si elles sont destinées à d'autres usages.
Le long de la RD 45 et des RD67 et 67c	- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie
Toute autre voie publique	- 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'un système de voies et de places ou placettes de desserte intérieure, privé et ouvert à la circulation publique. L'implantation des constructions peut alors être autorisée en limite de cette emprise de voie, place ou placette sous réserve que les conditions de sécurité soient remplies pour les entrées et sorties de véhicules des constructions.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour l'implantation de constructions quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises en limites séparatives dans les cas suivants :

- Pour les annexes de construction, si elles sont non attenantes à l'habitation principale et ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher et 3,50 mètres de hauteur.
- Pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, ou le terrain concerné.
- Lorsque les constructions sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	Hauteur
Constructions autorisées dans la zone	9 mètres

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les affouillements et exhaussements de terrain sont interdits.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne dépassera pas plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel au point le plus haut de celui-ci.

2) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les bâtiments seront principalement couverts par des toitures à deux pans de pentes identiques, comprise entre 35 et 45 % sauf pour les toits terrasse, les annexes et les vérandas.
Des adaptations pourront être envisagées à cette règle en fonction des critères architecturaux justifiés sur un ensemble de bâtiments ou sur un bâtiment de grandes dimensions autorisant l'usage de 1, 3 ou 4 pans ainsi que des raccordements de volumes par des éléments en terrasse limités à un maximum de 20 % de la surface d'emprise des bâtiments.
- Les toits à un seul pan sont interdits. Ils doivent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m² adossé à un bâtiment principal
- Sauf impossibilité due à une implantation en limite de propriété ou à un caractère architectural spécifique, les toitures seront débordantes sur les murs de support, en façades et en pignon.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes de teinte naturelle rouge ou rouge vieilli, à l'exception des toitures revêtant un intérêt environnemental, des annexes de moins de 15 m² et des vérandas.
- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures.

3) Les murs et percements :

3.1. Aspect des murs

- Constructions neuves : peinture ou enduit évitant les reliefs importants, la couleur étant de préférence choisie dans la gamme d'un nuancier déposé en Mairie.
- Restauration d'immeubles anciens : enduit réalisé en mortier de chaux grasse coloré par un sable jaune, taloché ou légèrement raclé à la truelle (l'enduit vient affleurer progressivement la surface des pierres de tailles laissées apparentes le cas échéant).

3.2. Percements

S'inspirer des percements (fenêtres et portes) des constructions anciennes, généralement de proportions verticales.

En cas d'aménagement et/ou restauration de bâtiments anciens, les fenêtres existantes seront conservées avec leurs encadrements de pierre lorsqu'ils existent.

4) Détails d'architecture :

Les détails de façade (menuiseries extérieures, portes d'entrée, garde-corps, barreaux de défense,...) doivent rester très sobres, sans faux emprunt, et s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples existants dans la région.

5) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies (haies vives d'espèces locales, éviter l'abus d'espèces décoratives, combiner et associer plusieurs espèces) ainsi que des barrières en bois est recommandé.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, qu'il s'agisse de panneaux pleins ou ajourés.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Dans le cas de murs pleins, ceux-ci ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Cas particuliers :

- Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admises si elles sont intégrées à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UB12 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 2 places de stationnement par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs :
 - o 1 place de stationnement par tranche indivisible de 4 logements
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- Ces normes s'appliquent aux aménagements et réhabilitations de constructions existantes ayant pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le document graphique du PLU distingue :

- Les Espaces Boisés Classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

- Les haies à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

L'article dispose : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence, les haies devront connaître une protection visant à leur maintien et leur mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (non comprises les aires de stationnement) d'une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,40.
- Pour les lotissements ou permis de construire groupés, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le COS à l'ensemble des terrains, sans déduction des parties communes.

Le COS ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant, et sous réserve du respect du caractère des bâtiments.
- Travaux de reconstruction après sinistre, sous réserve de ne pas dépasser la surface de plancher initiale.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Extrait du rapport de présentation :

« la zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- industrielles,
- commerciales,
- de bureau.

La zone UX comprend un sous-secteur UXi lié au risque inondation de la Veyre»

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2 sont interdites.

Pour le secteur UXi, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

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

- Les constructions à usage artisanal et les activités commerciales qui s'y rattachent sans pouvoir excéder 300m² de surface de vente.
- les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des constructions existantes, sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone, et ce, même si le bâtiment existant est supérieur au COS autorisé dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher à usage d'habitation ne pourra excéder 20 % de la surface de plancher totale du bâtiment.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent. Il pourra être néanmoins demandé que la reconstruction soit opérée en améliorant par rapport au bâtiment détruit, les conditions de réponse aux articles UX3 et suivants du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées :
 - sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'activité envisagée, et notamment si les caractéristiques des ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
 - sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité,
 - si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès direct sur la RD936.

2) Voirie :

- Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Les voiries principales doivent disposer d'une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 6 mètres. Les voiries secondaires doivent disposer d'une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 5 mètres.
- Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les installations à caractère industriel et artisanal devront être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, commerciaux et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement.
- 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.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Les aménagements et travaux prévus ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, ou être pour tout ou partie stockées ou abordées en totalité sur le terrain, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique et l'ensemble des réseaux câblés doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD n°936	- Les constructions à usage d'habitation seront implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ; - Toute autre construction sera implantée à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
Toute autre voie publique	10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - Elles ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur.
 - Elles jouxtent des constructions pré-existantes sur la parcelle voisine et que leur hauteur est équivalente à ces constructions.

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

Non réglementé

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50 maximum.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	Hauteur
Constructions autorisées dans la zone	12 mètres

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne dépassera pas plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel au point le plus haut de celui-ci.

2) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Sauf impossibilité due à une implantation en limite de propriété ou à un caractère architectural spécifique, les toitures seront débordantes sur les murs de support, en façades et en pignon.

Les tons vifs pour les couvertures sont interdits et celles-ci doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures.

3) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies (haies vives d'espèces locales, éviter l'abus d'espèces décoratives, combiner et associer plusieurs espèces) ainsi que des barrières en bois est recommandé.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, qu'il s'agisse de panneaux pleins ou ajourés.
- Dans le cas de murs pleins, ceux-ci ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Cas particulier :

- La hauteur des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UX 12 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - o 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial :
 - o 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m² de surface de vente ou de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - o 1 place de stationnement par tranche indivisible de 75 m² de surface de vente ou de plancher.
- Pour les constructions à usage d'entrepôts ou de stockage :
 - o 1 place de stationnement par tranche indivisible de 175 m² de surface de vente ou de plancher.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public, spectacle, réunion ou de restauration :
 - o destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
 - o appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher,
 - o destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,

- o destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés)

L'ensemble des dispositions ci-dessus seront accompagnées dans chaque cas d'une aire pour le stationnement des 2 roues.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le document graphique du PLU distingue :

- Les Espaces Boisés Classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

- Les haies à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

L'article dispose : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence, les haies devront connaître une protection visant à leur maintien et leur mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- En l'absence des dispositions contraires imposées par d'autres réglementations, toute surface non utilisée par une construction, un dépôt, ou des stationnements doit être planté.
- un minimum de 15% de la surface totale du tènement, hors stationnement, doit être planté.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES A URBANISER**



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

« La zone 1AU, située au lieu-dit Le Taillis, est destinée à l'extension de l'urbanisation de la commune, à court terme, dès réalisation des équipements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément à l'orientation d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

*Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation
Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. »*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- Les constructions à usage artisanal et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU2
- Les constructions agricoles nouvelles.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les piscines liées à l'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation.
- L'aménagement de constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions de la zone. Il pourra être néanmoins demandé, à cette occasion, que la reconstruction soit opérée dans le respect du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui par leur nature ou

danger induit, ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient ouverte au public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées :
 - sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'activité envisagée, et notamment si les caractéristiques des ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement,
 - sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
 - si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement et des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée d'au moins 5.00 mètres, hors stationnement, d'au moins 5.00 mètres (3.50 dans le cas d'une chaussée à sens unique). La largeur des trottoirs sera au minimum d'1.50 mètre. La largeur des stationnements (longitudinaux) sera de 2.50 mètres. Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites sauf en cas en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet de la manière suivante, et ce quelque soit la destination des eaux pluviales.
 - Superficie cadastrale du projet inférieur à 1 ha : débit maximal de 2.5 l/s
 - Superficie cadastrale du projet supérieure ou égale à 1 ha : débit maximal de 2.5l/s.ha

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour l'occurrence trentennale.

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il est existant.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique et l'ensemble des réseaux câblés doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long d'un système de voies et de places ou placettes de desserte intérieure, privé et ouvert à la circulation publique. L'implantation des constructions peut alors être autorisée en limite de cette emprise de voie, place ou placette sous réserve que les conditions de sécurité soient remplies pour les entrées et sorties de véhicules des constructions.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour l'implantation de constructions quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises en limites séparatives dans les cas suivants :

- pour les annexes de construction, si elles sont non attenantes à l'habitation principale et ne dépassent pas 30 m² de surface de plancher et 3,50 mètres de hauteur.
- Pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, ou le terrain concerné.
- Lorsque les constructions sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	Hauteur
Constructions autorisées dans la zone	7 mètres

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU), le faîtage principal des constructions doit être orienté Nord/Sud.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne dépassera pas plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel au point le plus haut de celui-ci.

2) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- Les bâtiments seront principalement couverts par des toitures à deux pans de pentes identiques, comprise entre 35 et 45 % sauf pour les toits terrasse, les annexes et les vérandas.

Des adaptations pourront être envisagées à cette règle en fonction des critères architecturaux justifiés sur un ensemble de bâtiments ou sur un bâtiment de grandes dimensions autorisant l'usage de 1, 3 ou 4 pans ainsi que des raccordements de volumes par des éléments en terrasse limités à un maximum de 20 % de la surface d'emprise des bâtiments.

- Les toits à un seul pan sont interdits. Ils doivent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m² adossé à un bâtiment principal

- Sauf impossibilité due à une implantation en limite de propriété ou à un caractère architectural spécifique, les toitures seront débordantes sur les murs de support, en façades et en pignon.

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes de teinte naturelle rouge ou rouge vieilli, à l'exception des toitures revêtant un intérêt environnemental, des annexes de moins de 15 m² et des vérandas.

- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures.

3) Les murs et percements :

3.1. Aspect des murs

- Constructions neuves : peinture ou enduit évitant les reliefs importants, la couleur étant de préférence choisie dans la gamme d'un nuancier déposé en Mairie.

- Restauration d'immeubles anciens : enduit réalisé en mortier de chaux grasse coloré par un sable jaune, taloché ou légèrement raclé à la truelle (l'enduit vient affleurer progressivement la surface des pierres de tailles laissées apparentes le cas échéant).

3.2. Percements

S'inspirer des percements (fenêtres et portes) des constructions anciennes, généralement de proportions verticales.

4) Détails d'architecture :

Les détails de façade (menuiseries extérieures, portes d'entrée, garde-corps, barreaux de défense,...) doivent rester très sobres, sans faux emprunt, et s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples existants dans la région.

5) Les clôtures :

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

- L'usage des haies (haies vives d'espèces locales, éviter l'abus d'espèces décoratives, combiner et associer plusieurs espèces) ainsi que des barrières en bois est recommandé.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, qu'il s'agisse de panneaux pleins ou ajourés.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Dans le cas de murs pleins, ceux-ci ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Cas particuliers :

- Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admises si elles sont intégrées à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE 1AU12 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 2 places de stationnement par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs :
 - o 1 place de stationnement par tranche indivisible de 4 logements
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Ces normes s'appliquent aux aménagements et réhabilitations de constructions existantes ayant pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le document graphique du PLU distingue :

- Les Espaces Boisés Classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

- Les haies à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

L'article dispose : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence, les haies devront connaître une protection visant à leur maintien et leur mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (non comprises les aires de stationnement) d'une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m².
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS est fixé à 0,40.
- Pour les lotissements ou permis de construire groupés, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le COS à l'ensemble des terrains, sans déduction des parties communes.

Le COS ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant, et sous réserve du respect du caractère des bâtiments.
- Travaux de reconstruction après sinistre, sous réserve de ne pas dépasser la surface de plancher initiale.
- Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

« La zone 2AU, est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du PLU. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou révision du PLU et conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du PLU. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Extrait du rapport de présentation :

« La zone 1AUL est destinée principalement à des activités de sport, loisirs et tourisme. »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUL2 sont interdites.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes constructions, installations et équipements de sport, de loisirs, ou à vocation festive, sont autorisés à condition qu'ils présentent un intérêt collectif.
- L'implantation des activités peut être refusée dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de respecter les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les aires de stationnement public en lien avec les occupations et utilisations du sol admises.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'activité envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 5.00 mètres.
Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Les aménagements et travaux prévus ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, ou être pour tout ou partie stockées ou abordées en totalité sur le terrain, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.
- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique et l'ensemble des réseaux câblés doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE 1AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD n°45	- les constructions seront implantées à 15 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.
Toute autre voie publique	- les constructions seront implantées à 10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT A1AUL AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,60.

Le CES ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	Hauteur
Constructions autorisées dans la zone	12 mètres

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

b) Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les tons vifs pour les couvertures sont interdits et celles-ci doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être constituées d'un élément ajouré (grillage, bois), et/ou de haies vives d'espèces locales, en évitant l'abus d'espèces décoratives, combiner et associer plusieurs espèces.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, qu'il s'agisse de panneaux pleins ou ajourés.
- Dans le cas de murs pleins, ceux-ci ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

ARTICLE 1AUL 12 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Le stationnement devra être adapté aux besoins engendrés par les nouvelles constructions.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le document graphique du PLU distingue :

- Les Espaces Boisés Classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

- Les haies à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

L'article dispose : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence, les haies devront connaître une protection visant à leur maintien et leur mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AUL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES AGRICOLES**



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle accueille les seules constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments désignés et numérotés au plan de zonage sont autorisés à changer de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole. »

- La zone A comprend
 - Un sous secteur As interdisant toute construction »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping autres que ceux prévus à l'article A2,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les fermes solaires,
- Les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont interdits,
- Les modules photovoltaïques au sol (exemple : ferme solaire, centrale solaire au sol)
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans le secteur As :

- Toutes les nouvelles constructions

Dans le secteur recouvert par le risque inondation, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

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

- Les constructions directement nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole existante ou à créer d'au moins $\frac{3}{4}$ SMI (Surface Minimum d'Installation – y compris élevage hors sol) ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'une seule

construction nouvelle indépendante du bâti ancien. Des adaptations mineures à cette disposition sont envisageables si la structure même de l'exploitation en rend impossible l'application.

- La création de nouveaux logements dans les bâtiments repérés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme dans la limite suivante : 200 m² de surface de plancher par corps de bâtiment.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement nouveau. Il pourra être demandé, à cette occasion, que la reconstruction soit opérée en améliorant par rapport au bâtiment détruit, les conditions de réponse aux articles A3 et suivants du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes dans leur volume initial sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- L'extension des constructions d'habitation existantes, sans création de nouveaux logements et dans la limite de 35 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- Les infrastructures, les constructions et ouvrages nécessaires aux équipements publics de service collectif.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux liés à l'exploitation agricole.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les ateliers de transformation, conditionnement et vente directe de la production sont autorisés dans le cadre du prolongement de l'acte de production agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges.
- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone A recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions, installations et équipements nouveaux devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation. Les bâtiments, installations et équipements appartenant à une nouvelle exploitation agricole sont interdits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Aucun accès ne peut être opéré sur la RD936 si l'accès au tènement est possible par une autre voie. Dans le cas contraire, le nombre de ces accès sera limité à un par tènement, qui sera réalisé si possible sur une limite séparative du tènement de façon à le regrouper avec celui de l'un des tènements voisins.

2) Voirie :

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement, aux camions d'enlèvement des ordures ménagères et aux engins agricoles.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Les aménagements et travaux prévus ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, ou être pour tout ou partie stockées ou abordées en totalité sur le terrain, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique et l'ensemble des réseaux câblés doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
Le long de la RD 936	- Les constructions à usage d'habitation seront implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ; - Toute autre construction sera implantée à

	25 mètres minimum de l'axe de la voie.
Toute autre voies publiques ou privées ouvertes à la circulation	10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Des raisons de sécurité,
- Des raisons d'architecture bio-climatique ou écologique,
- Pour l'extension des constructions existantes implantées différemment, sous réserve que les travaux n'aboutissent pas à la création d'une unité nouvelle de logement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- l'extension des constructions existantes implantées différemment.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	hauteur
Habitations individuelles	9 mètres
Bâtiments d'exploitation agricole	15 mètres

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les affouillements et exhaussements de terrain sont interdits.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne dépassera pas plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel au point le plus haut de celui-ci.

2) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les bâtiments seront principalement couverts par des toitures à deux pans de pentes identiques, comprise entre 35 et 45 % sauf pour les toits terrasse, les annexes et les vérandas.
Des adaptations pourront être envisagées à cette règle en fonction des critères architecturaux justifiés sur un ensemble de bâtiments ou sur un bâtiment de grandes dimensions autorisant l'usage de 1, 3 ou 4 pans ainsi que des raccordements de volumes par des éléments en terrasse limités à un maximum de 20 % de la surface d'emprise des bâtiments.
- Les toits à un seul pan sont interdits. Ils doivent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m² adossé à un bâtiment principal
- Sauf impossibilité due à une implantation en limite de propriété ou à un caractère architectural spécifique, les toitures seront débordantes sur les murs de support, en façades et en pignon.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes de teinte naturelle rouge ou rouge vieilli, à l'exception des toitures revêtant un intérêt environnemental, des annexes de moins de 15 m² et des vérandas.

- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures.

3) Les murs et percements :

3.1. Aspect des murs

- Constructions neuves : peinture ou enduit évitant les reliefs importants, la couleur étant de préférence choisie dans la gamme d'un nuancier déposé en Mairie.
- Restauration d'immeubles anciens : enduit réalisé en mortier de chaux grasse coloré par un sable jaune, taloché ou légèrement raclé à la truelle (l'enduit vient affleurer progressivement la surface des pierres de tailles laissées apparentes le cas échéant).

3.2. Percements

S'inspirer des percements (fenêtres et portes) des constructions anciennes, généralement de proportions verticales.

En cas d'aménagement et/ou restauration de bâtiments anciens, les fenêtres existantes seront conservées avec leurs encadrements de pierre lorsqu'ils existent.

4) Détails d'architecture :

Les détails de façade (menuiseries extérieures, portes d'entrée, garde-corps, barreaux de défense,...) doivent rester très sobres, sans faux emprunt, et s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples existants dans la région.

5) Les clôtures des constructions à usage d'habitation :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- L'usage des haies (haies vives d'espèces locales, éviter l'abus d'espèces décoratives, combiner et associer plusieurs espèces) ainsi que des barrières en bois est recommandé.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, qu'il s'agisse de panneaux pleins ou ajourés.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
- Dans le cas de murs pleins, ceux-ci ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Cas particuliers :

- Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admises si elles sont intégrées à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE A 12 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le document graphique du PLU distingue :

- Les Espaces Boisés Classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

- Les haies à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

L'article dispose : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence, les haies devront connaître une protection visant à leur maintien et leur mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m².
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES NATURELLES**



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement. L'ensemble de ces espaces peut être classé comme espace boisé classé.

Elle comprend un sous-secteur Nh qui correspond aux bâtis isolés n'ayant pas de vocation agricole.

Elle comprend également un sous-secteur Ns qui permet la préservation du corridor biologique repéré au SCOT»

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont interdits,
- Tout pompage d'eau, excepté dans le secteur de protection immédiate repéré au plan des servitudes, ou en dehors des périmètres rapproché et éloigné de protection du captage du Chatelard,
- Toute création de construction (habitations, équipements industriels, commerciaux et agricoles) excepté dans le secteur de protection éloigné du captage où sont autorisées les superstructures directement liées à un secteur de loisirs autour du plan d'eau,
- Dans les périmètres de protection du captage l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ainsi que le pacage des animaux, est interdit dans les périmètres de protection immédiat et rapproché du captage, de même que tout fait susceptible de porter atteinte

- directement ou indirectement à la qualité de l'eau, notamment dans le périmètre de protection éloigné du captage autour du plan d'eau où toute baignade est interdite,
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans le secteur Ns :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

Dans le secteur N :

- Dans le périmètre de protection éloigné du captage, tout nouvel affouillement ou apport de terre ne pourra être effectué que dans l'intention d'un remodelage paysagé des berges.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes dans la limite de leur volume initial à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination contraire au statut de la zone et sans création de nouveaux logements.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement nouveau. Il pourra être demandé à cette occasion, que la reconstruction soit opérée en améliorant par rapport au bâtiment détruit, les conditions de réponse aux articles suivants du présent règlement.
- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

Dans le secteur Ns :

- La réhabilitation des constructions existantes dans les volumes existants sans création de nouveaux logements.
- Les exhaussements, écrêttements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, où dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales et/ou les phénomènes d'inondation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : infrastructure d'assainissement, etc)
- Les ouvrages et équipements d'infrastructures à condition de ne pas compromettre la préservation, la mise en valeur et la gestion des espaces d'intérêt écologique, faune et flore

Dans le secteur Nh :

- L'extension des constructions d'habitation existantes, sans création de nouveaux logements et dans la limite de 35 m² de surface de plancher :
- Les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants dans la

limite de 30 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur N et Nh :

1) Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2) Voirie :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement, aux camions d'enlèvement des ordures ménagères et aux engins agricoles.

Dans le secteur Ns

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la préservation du corridor biologique. Elles doivent être accompagnées de plantations de haies bocagères. Les éventuelles clôtures qui les accompagnent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et ce en dehors des périmètres de protection du captage de St Rémy.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. Les aménagements et travaux prévus ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, ou être pour tout ou partie stockées ou abordées en totalité sur le terrain, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication, de fibre optique et l'ensemble des réseaux câblés doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
---------------------------------	-------

Le long de la RD 936	- Les constructions à usage d'habitation seront implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ; - Toute autre construction sera implantée à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
Toute autre voies publiques ou privées ouvertes à la circulation	10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Des raisons de sécurité,
- Des raisons d'architecture bio-climatique ou écologique,
- Pour l'extension des constructions existantes implantées différemment, sous réserve que les travaux n'aboutissent pas à la création d'une unité nouvelle de logement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires, est autorisée :
 - lorsque l'implantation du bâti environnant le justifie (ex : construction s'appuyant sur une construction pré-existante, elle-même édifiée en limite séparative)
 - pour des annexes sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics et les constructions à usage d'équipement collectif (par exemple transformateur électrique...).

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de construction	hauteur
Habitations individuelles	9 mètres

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les affouillements et exhaussements de terrain sont interdits.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne dépassera pas plus de 0,80 mètres au-dessus du sol naturel au point le plus haut de celui-ci.

2) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les bâtiments seront principalement couverts par des toitures à deux pans de pentes identiques, comprise entre 35 et 45 % sauf pour les toits terrasse, les annexes et les vérandas.
Des adaptations pourront être envisagées à cette règle en fonction des critères architecturaux justifiés sur un ensemble de bâtiments ou sur un bâtiment de grandes dimensions autorisant l'usage de 1, 3 ou 4 pans ainsi que des raccordements de volumes

par des éléments en terrasse limités à un maximum de 20 % de la surface d'emprise des bâtiments.

- Les toits à un seul pan sont interdits. Ils doivent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m² adossé à un bâtiment principal

- Sauf impossibilité due à une implantation en limite de propriété ou à un caractère architectural spécifique, les toitures seront débordantes sur les murs de support, en façades et en pignon.

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes de teinte naturelle rouge ou rouge vieilli, à l'exception des toitures revêtant un intérêt environnemental, des annexes de moins de 15 m² et des vérandas.

- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures.

3) Les murs et percements :

3.1. Aspect des murs

- Constructions neuves : peinture ou enduit évitant les reliefs importants, la couleur étant de préférence choisie dans la gamme d'un nuancier déposé en Mairie.

- Restauration d'immeubles anciens : enduit réalisé en mortier de chaux grasse coloré par un sable jaune, taloché ou légèrement raclé à la truelle (l'enduit vient affleurer progressivement la surface des pierres de tailles laissées apparentes le cas échéant).

3.2. Percements

S'inspirer des percements (fenêtres et portes) des constructions anciennes, généralement de proportions verticales. En cas d'aménagement et/ou restauration de bâtiments anciens, les fenêtres existantes seront conservées avec leurs encadrements de pierre lorsqu'ils existent.

4) Détails d'architecture :

D'une manière générale, les détails de façade (menuiseries extérieures, portes d'entrée, garde-corps, barreaux de défense,...) doivent rester très sobres, sans faux emprunt, et s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples existants dans la région.

5) Les clôtures des constructions à usage d'habitation :

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

- L'usage des haies (haies vives d'espèces locales, éviter l'abus d'espèces décoratives, combiner et associer plusieurs espèces) ainsi que des barrières en bois est recommandé.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, qu'il s'agisse de panneaux pleins ou ajourés.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres.

- Dans le cas de murs pleins, ceux-ci ne doivent pas dépasser 0,80 mètre de hauteur.

Cas particuliers :

- Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admises si elles sont intégrées à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE N 12 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Le document graphique du PLU distingue :

- Les Espaces Boisés Classés :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».

- Les haies à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

L'article dispose : « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

En conséquence, les haies devront connaître une protection visant à leur maintien et leur mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations d'essences locales restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.