

Plan Local d'Urbanisme

Commune du POËT

Hautes-Alpes

Modification n°2 du PLU

Reclassement de la zone AU1x des Grandes Blâches

- 10. Rapport de présentation
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40. Règlement et documents graphiques
- 50. Annexes
 - 51. Annexes sanitaires
 - 52. Emplacements réservés
 - 53. Servitudes
 - 54. Risques
 - 55. Exploitations agricoles
 - 56. Droit de Prémption Urbain
 - 57. Autres éléments d'information

PLU initial

Approuvé le : 15 Février 2010

Modification simplifiée n°1 (MS1) du : 22 Mars 2014

Révision allégée n°1 (RA1) du : 11 Septembre 2015

Modification simplifiée n°2 (MS2) du : 19 Mai 2017

Déclaration de Projet & Mise en Compatibilité du PLU (DP&MEC1) du : 26 Juillet 2019

Modification n°1 (M1) du : 12 Octobre 2021

Modification n°2

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
26 Juin 2023

Georges PAPEGAY, Maire



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	11
1. ZONE U1.....	11
2. ZONE U2A.....	15
2. ZONE U2X	19
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"	25
1. ZONE AU1A.....	25
3. ZONES AU2	29
4. ZONE AUPV	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	35
1. ZONES A ET AP	35
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	41
1. ZONES N, NE, NCC, NL	41
ANNEXES.....	47
QUELQUES DEFINITIONS	47

Titre I : Dispositions générales

1

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du **POËT**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 - 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, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R 111-15 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :
 - les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier.
 - la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.
 - la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques
 - le Code de la Construction et de l'habitation
 - le Code Rural
 - le Code Forestier
 - le Code du Tourisme
 - Le Code de l'Environnement
 - les droits des tiers issus du Code Civil.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

1 -Les zones Urbaines (U)

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont identifiables sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, sont :

- la zone U1 : centre de village ancien
- la zone U2a : habitat périphérique
- la zone U2x : activités économiques

2 - Les zones A Urbaniser (AU)

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, soumises à condition préalable. Elles sont identifiables sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU 1a : zone de développement de l'habitat au village
- la zone AU2a : zone de développement futur de l'habitat au village
- la zone AU2b : zone de développement futur de l'habitat périphérique
- la zone AU2x : zone de développement économique futur
- La zone AUpv : zone de développement de l'énergie solaire photovoltaïque (parc solaire au sol).

3 - Les zones agricoles (A)

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont identifiables sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres A, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, sont :

- la zone A : zone agricole ordinaire
- la zone Ap : zone agricole préservée

4 - Les zones naturelles et forestières (N) identifiables sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, sont :

- la zone N : zone naturelle préservée
- la zone Ne : zone avec des activités économiques non agricoles en espaces agricoles ou naturels
- la zone Ncc : zone de camping-caravaning et de parc résidentiel de loisirs
- la zone NI : zone de loisirs, d'activités sportives et d'équipements publics

ARTICLE 4 – Prise en compte des risques

Les éléments figurant ci-dessous sont issus de la connaissance des risques à la date d'élaboration du présent règlement (Novembre 2014) – cf. annexe 54 - Risques.

Tout risque nouveau devra être pris en compte et pourra donner lieu à refus d'autorisation d'urbanisme ou à prescriptions particulières nonobstant le présent règlement.

Toute opération présentant un risque ou susceptible d'en aggraver les effets peut être interdite, conformément :

- à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

- à l'article L563-2 du Code de l'Environnement :

"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées."

Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente. ..."

Dans le document graphique (sous-dossier 4), les secteurs de risque avéré ou présumé sont indiqués par une couleur. Pour tout projet situé dans un secteur coloré au titre des risques, il convient de se référer à la carte de l'annexe 5-4 Risques pour connaître le ou les risques concernés et leur niveau.

Les prescriptions correspondantes et les autres éléments techniques à prendre en compte figurent à l'annexe 54 Risques

Sous réserve des autres réglementations en vigueur, et à condition qu'elles n'aggravent pas les risques, n'en provoquent pas de nouveaux, n'accroissent pas la vulnérabilité et qu'elles prennent en compte les caractéristiques techniques des phénomènes identifiés sur la zone pour ne présenter qu'une vulnérabilité restreinte, peuvent être autorisées des exceptions aux prescriptions concernant les zones de phénomènes avérés, sous réserve de l'application des prescriptions des zones de phénomènes présumés confrontées à un phénomène identique et en tenant compte des paramètres spécifiques à la zone de phénomènes avérés.

Elles concernent :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (soumis ou non à des autorisations d'urbanisme) des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du PLU.
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes, sans accroître l'occupation humaine.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- La reconstruction à l'identique, ou avec réduction de la vulnérabilité, d'un bâtiment détruit régulièrement édifié, à condition que la destruction ne soit pas liée aux risques identifiés dans la zone correspondante.

Les exceptions ci-dessus ne peuvent être autorisées que si elles n'imposent aucune protection supplémentaire à la charge de la collectivité et nul ne pourra se prévaloir de ces exceptions pour exiger de la collectivité des mesures supplémentaires de protection.

Toute opération susceptible d'accroître le risque ou d'en créer un nouveau est interdite. En particulier sont interdits les terrassements susceptibles de modifier la stabilité des pentes ou la tenue des ouvrages.

ARTICLE 5 – Dispositions particulières

§.I. Adaptations mineures

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

D'autres adaptations sont possibles sous décision motivée (sécurité des biens, personnes handicapées, monuments historiques, ... cf. article L 152-4 et 5 du Code de l'urbanisme).

§.II. Autres dispositions

A) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

Les exhaussements et affouillements liés à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol (exploitation de carrière) ou à sa remise en état à des fins agricoles et paysagères sont autorisés dans les secteurs soumis à la servitude définie à l'article R 151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

B) Champ d'application : articles 3 à 15 de chaque zone.

Bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics :

(Transport public d'électricité, télécommunications, transport ferroviaire, etc.) : le règlement de chaque zone peut fixer des règles particulières les concernant. Les règles des articles 10 et 11 de toutes les zones concernant la hauteur maximum des constructions et installations et des clôtures ainsi que les matériaux imposés ne s'appliquent pas quand des impératifs techniques ou de sécurité s'y opposent.

- **Lotissements et divisions de propriété après construction :**
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, comme le permet l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme. Elles s'appliquent donc à l'intérieur de l'opération.

- **Secteurs soumis à l'Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme :**
Il est délimité, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le pourcentage est fixé dans le règlement de la zone concernée.

- **Secteurs soumis à l'Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**
Cette mesure s'applique soit à des espaces bâtis (ensembles de bâtiments ou constructions isolées) soit à des espaces naturels à protéger, mettre en valeur ou requalifier. Elle figure, avec des graphismes différenciés (espaces bâtis, espaces naturels), sur les documents graphiques. De même des prescriptions différenciées s'y appliquent. Elles peuvent être complétées par des dispositions particulières figurant dans le règlement de certaines zones.
 1. Concernant les espaces bâtis et les constructions isolées présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La préservation de l'architecture traditionnelle et de l'identité du bâti sont requis.
 - en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de jardin-bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De même, en application de l'article R 421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture
 - il est dérogé à l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme

 2. Concernant les espaces naturels, les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - tous les travaux portant sur des espaces naturels et boisés doivent être réalisés en respectant les aspects paysagers et écologiques de ces espaces
 - pour préserver les continuités écologiques, toute construction y est interdite
 - dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, sont interdits les remblais, les déblais et les drainages, hors travaux de sécurisation.

- **Secteurs soumis à la servitude Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :**
Il est localisé, dans les zones urbaines, agricoles et naturelles les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Cette localisation figure sur les documents graphiques et elle est rappelée dans le règlement de la zone concernée.

- **Secteurs soumis à la servitude Article R 151-34-2° du Code de l'Urbanisme :**
Cette mesure s'applique à des secteurs protégés en zone agricole en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

ARTICLE 6 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration et les démolitions sont soumises a permis sur l'ensemble du territoire communal (articles L 421-3, L 421-4, R 421-12 et R 421-27 du Code de l'Urbanisme) en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 31 Janvier 2012.

Selon leur nature et leur localisation, les installations et aménagements sont soumis soit à la déclaration prévue à l'article R 421-23 soit à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les défrichements y sont interdits. Selon l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, cette déclaration n'est pas requise en particulier lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans certains espaces boisés non classés, régis par le Code Forestier (Art. L 311-1 et suiv.). L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et ce, quel que soit le zonage, même constructible).

ARTICLE 7 – Reconstruction

Sauf stipulation contraire du règlement et sous réserve des conditions spécifiques liées à la viabilité et à la sécurité, la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis ne répondant pas à la vocation de la zone est autorisée, à l'identique et sans changement de destination, à condition que la destruction ne trouve pas son origine dans un risque naturel.

ARTICLE 8 – Accès et voirie

Sauf disposition contraire figurant à l'article 3 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

§.I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques (et les pistes de ski).

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectue à l'intérieur des propriétés.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages, avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès).

Des accès impératifs peuvent être indiqués sur les documents graphiques.

§.II. Voiries

Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des lieux avoisinants.

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

Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et leurs matériaux, des nécessités du déneigement.

ARTICLE 9 - Desserte par les réseaux

Les raccordements aux voiries et réseaux doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les services gestionnaires correspondants.

Sauf disposition contraire figurant à l'article 4 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Les dispositions concernant l'eau potable et l'assainissement des eaux usées ne s'appliquent pas aux constructions à usage technique sans occupation humaine.

§.I. Eau potable et protection incendie

♦ Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Protection incendie : L'essentiel de la défense extérieure contre l'incendie est fait à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60m³/h sous 1 bar de pression résiduelle. Si le réseau est insuffisant, comme cela peut-être le cas en zones A et N, les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont assurés si possible par un hydrant normalisé ou à défaut par une réserve incendie d'au moins 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures, par tout temps et implantées à 400 mètres maximum du lieu à défendre. (**Arrêté préfectoral n° 0520170718 du 18 juillet 2017, portant Règlement de Défense Extérieure Contre l'Incendie pour le département des Hautes-Alpes**).

Toutefois, **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** ne sont pas concernées par la DECI générale du Règlement Départemental mais sont soumises à une **règlementation spécifique** et notamment à un plan de défense incendie spécifique à chaque installation et à chaque site.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte et de traitement.

♦ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

- ♦ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ♦ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

- ♦ En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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 sans porter préjudice aux fonds voisins.

- ♦ Les écoulements d'eaux pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui est mis en place ultérieurement.

§ .III. Autres réseaux

- ♦ Toutes les opérations d'aménagement nouvelles doivent être pré-équipées pour le passage des réseaux de transport de données numériques.

- ♦ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être posée sur les façades au niveau de la corniche, tous les réseaux devant emprunter le même tracé.

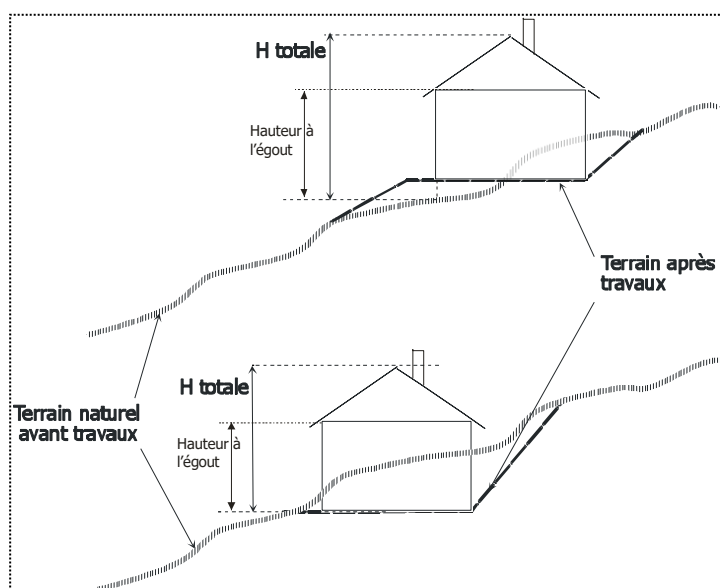
ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions

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

- ♦ La hauteur peut aussi être mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère),

- ♦ Par sol existant il faut considérer (cf. illustration ci-après) :

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



ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans les sites classés ou inscrits, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord ou à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure « Construire en Pays du Buëch ».

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Il est rappelé qu'en vertu des articles R 431-8 et suivants et R 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, toute demande en vue d'une construction ou d'un aménagement doit comprendre les éléments montrant l'intégration du projet au site bâti et naturel environnant et doit indiquer les plantations existantes sur le terrain.

La publicité et les enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions du chapitre 1^{er} du titre VIII du Livre V du Code de l'Environnement.

L'article 11 de chaque zone fixe les règles particulières qui s'y imposent en matière d'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

§.I. Dispositions générales

Sauf disposition contraire figurant à l'article 12 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Sauf dans les cas d'exemption totale ou partielle prévus au §III du présent article, il est exigé, dès le premier m², pour les constructions neuves et les extensions et changements de destination des constructions existantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place pour 30 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place pour 80 m² de surface de plancher,
- Pour les salles de réunion ou de spectacle : 1 place pour 3 personnes
- Pour les hôtels, 1 place par chambre,
- -Pour les restaurants, 1 place pour 10 m² de salle.

Les autres constructions sont soumises aux normes applicables aux constructions auxquelles elles sont le plus directement assimilables.

§.II. Dispositions particulières

Ces places doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans les conditions fixées à l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme.

§ III. Exceptions

Il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, notamment, de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et de la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création (limitée) de surface de plancher (Art. L 151-35 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les dispositions de l'ensemble des articles 12 du Titre II du présent règlement, relatifs au stationnement, ne sont pas applicables dans le cas d'aménagement d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

Sauf disposition contraire figurant à l'article 13 du règlement de chaque zone, les dispositions ci-dessous s'appliquent.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sauf impossibilité technique.

Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en espaces verts ou jardins et les espaces affectés au stationnement doivent recevoir un traitement minéral.

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs proches des constructions doivent être aménagés et entretenus

En limite de propriété, les haies végétales linéaires sont déconseillées. Doivent être privilégiées les "haies libres", composées de plantes dont on conserve la silhouette naturelle. Une proportion de deux tiers d'espèces à feuillage caduc est souhaitable. Les plantations doivent être réalisées en essences locales.

En l'absence de végétation arborée existante, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires, les installations diverses et les dépôts doivent être masqués par des rideaux de végétation.

ARTICLE 14 – Prise en compte des continuités écologiques

Les constructions, aménagements, installations et usages du sol ne devront pas perturber le fonctionnement hydraulique et écologique des canaux et des écoulements d'eau naturels.

Dans les zones agricoles et naturelles, les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune, pour respecter les continuités écologiques. Quand une clôture ne peut être perméable pour des raisons techniques (par exemple élevage de petits animaux, protection d'équipements sensibles ...), il devra être ménagé des passages dégagés de 5m de large pour toute clôture faisant obstacle sur plus de 100m de long.

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines "U"

2

1. Zone U1

Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée correspondant aux centres anciens.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général).

La disposition de l'article L 151-19 (cf. p. 4) s'applique sur toute la zone au titre des espaces bâtis.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article U1 2, ou qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitation,
- ◆ les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article U1 2,
- ◆ les constructions à vocation agricole,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U12,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges, et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article U1 2,
- ◆ les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes.

ARTICLE U1 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone et sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.
- ◆ Les autres affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux,
 - pour des constructions d'habitation, ils concernent la mise en place de cave, piscine ou système de récupération d'eaux pluviales.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U1 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE U1 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE U1 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE U1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles ou les reconstructions totales doivent s'implanter soit sur l'alignement des voies soit sur l'emplacement initial de la construction ou dans son prolongement.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE U1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc., ...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE U1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE U1 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE U1 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres (R+2+combles) sauf pour les bâtiments et équipements publics qui sont limités à 14 mètres.

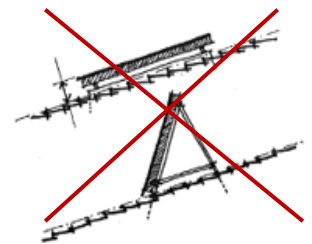
ARTICLE U1 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles. Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit

- ♦ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :
 - les toitures seront en tuiles canal ou rondes (à fort galbe), traditionnelles ou à emboîtement (mécaniques), de couleur semblable à la teinte dominante des toitures terre-cuite (d'ocre rose à orangé ou flammé). Toutefois, peuvent être admis des types de tuiles correspondant au type en place en cas de réfection d'une toiture.
 - la pente des toitures sera comprise entre 28% et 48% sauf pour les annexes de moins de 8 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les annexes ne constituant pas de la surface de plancher), pour lesquelles une pente comprise entre 15 % et 48 % pourra être tolérée à condition que leur toiture, pour les annexes accolées, reste en harmonie avec la toiture de la construction principale.
 - Les capteurs solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture et doivent s'intégrer à la composition architecturale de la construction.
 - les toitures terrasse sont interdites. Les toitures terrasses de type "tropicane" sont admises dans la limite d'un tiers du pan de toiture concerné avec au moins 1 mètre de toiture conservée sur chacun des quatre côtés.

Positions proscrites



- les bardages de bois sont interdits. Cependant, ils peuvent être admis, à condition de rester limités et de présenter une justification architecturale.
- sur les voies publiques ou privées, les clôtures, sont constituées d'un muret ("mur bahut") de 0.40 à 1.20 mètres de hauteur environ (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale.
Un mur existant de plus grande hauteur peut être restauré sans modifier sa hauteur et, éventuellement, prolongé à la même hauteur pour des raisons d'harmonie dans une même unité foncière. Le muret peut être surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, ou d'une barrière, dans la limite d'une hauteur totale de 1.50 mètres. Au-dessus du muret, la clôture ne doit pas être opaque. Les haies ne sont pas admises.
- sur limites séparatives, les clôtures sont libres. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1,80 mètre.

ARTICLE U1 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE U1 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U1 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

2. Zone U2a

Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée de développement urbain.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités).

La disposition de l'article L 151-23 (cf. p. 4) s'applique sur certains espaces non bâtis (jardins).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2a 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article U2a 2, ou qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitation,
- ◆ les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article U2a 2,
- ◆ les constructions à vocation agricole,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ua2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges, et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article U2a 2,
- ◆ les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes.

ARTICLE U2a 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone et sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique.
L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.
- ◆ Les autres affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux,
 - pour des constructions d'habitation, ils concernent la mise en place de cave, piscine ou système de récupération d'eaux pluviales.
- ◆ Les annexes (y compris les abris de jardin) à condition qu'elles soient au nombre maximum de 3 sur le terrain et que les surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 40m²,
- ◆ Les abris de jardin, en bois ou en maçonnerie à condition qu'ils aient moins de 8 m² d'emprise au sol, moins de 2,60 m de hauteur totale, une pente de toiture supérieure ou égale à 15% et dans la limite d'un seul abri par unité foncière. Les abris de jardins sont les seuls bâtiments autorisés dans les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U2a 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE U2a 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

De plus, concernant les eaux pluviales, pour les constructions nouvelles : chaque lot devra être doté d'un dispositif de stockage des eaux de pluie (citerne, cuve, réservoir,...). Sa capacité sera au minimum de 1800 litres afin de récupérer ou résorber les eaux des surfaces imperméabilisées (toiture, sol,...) liées au lot. Sa capacité et son dimensionnement devront être indiqués lors du dépôt de Permis de Construire. Il devra être prévu que le trop plein de ce dispositif soit raccordé au réseau collecteur des eaux pluviales (fossés ou canalisations).

ARTICLE U2a 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE U2a 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE U2a 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ♦ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE U2a 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ♦ La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE U2a 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE U2a 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres (R+1+combles) sauf pour les bâtiments et équipements publics qui sont limités à 10 mètres et pour les ouvrages techniques ponctuels nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U2a 11 - Aspect extérieur

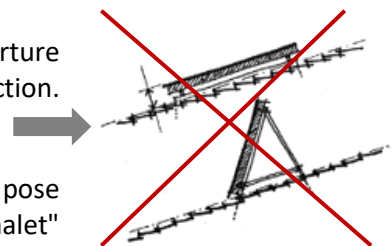
Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit

- ♦ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :
 - les toitures seront en tuiles canal ou rondes (à fort ou faible galbe), traditionnelles ou à emboîtement (mécaniques) de couleur semblable à la teinte dominante des toitures (d'ocre rose à orangé ou flammé) sauf pour les serres. Jusqu'à 15% des surfaces de toiture d'une construction visible depuis les voies et espaces publics (véranda comprise) peuvent être transparentes.
 - la pente des toitures sera comprise entre 28% et 48% sauf pour les annexes (hors abris de jardin règlementés à l'article U2a 2) de moins de 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les annexes ne constituant pas de la surface de plancher), pour lesquelles une pente comprise entre 15 % et 48 % pourra être tolérée à condition que leur toiture, pour les annexes accolées, reste en harmonie avec la toiture de la construction principale.
 - Les capteurs solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture et doivent s'intégrer à la composition architecturale de la construction.
 - les toitures terrasse sont autorisées.
 - les bardages de bois sont autorisés en lames de bois délignées, en pose verticale ou horizontale, sans bossage ni angles saillants façon "chalet" et dans la limite de 70 % du pan de façade concerné.

Positions proscrites



- sur les voies publiques ou privées, les clôtures, sont constituées d'un muret bas de 0,40 à 1,20 mètres de haut maximum surmonté d'un dispositif ajouré (grille, barrière, ...) n'excédant pas au total 1,50m, doublé d'une haie de même hauteur maximum si nécessaire
- sur limites séparatives, les clôtures sont libres. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1,80 mètre.

ARTICLE U2a 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE U2a 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2a 14 – Surfaces et densités

Non règlementé.

2. Zone U2x

Caractère dominant de la zone : Zone équipée réservée principalement aux activités économiques des secteurs secondaires ou tertiaires.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **Le secteur de *Canteperdrix*** situé au Nord de la commune,
- **Le secteur de *l'Usine*,**
- **Le secteur des *Grandes Blâches*** (zone d'activités économiques), au Sud et dont les conditions d'urbanisation sont précisées dans le présent règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (*cf. Pièce n°3 Orientation d'Aménagement*).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2x 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception de celles mentionnées à l'article U2x 2
- ◆ Les activités agricoles à l'exception de la transformation des produits agricoles
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- ◆ Les parcs d'attraction.
- ◆ Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- ◆ les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article U2x 2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ballastière ou décharge.
- ◆ les parcs au sol de production énergétique sous toutes leurs formes.

ARTICLE U2x 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone et sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions et établissements à usages industriels, d'entrepôt, de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux, au sens de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme ou de transformation des produits agricoles à condition qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique, nuisances et d'environnement,
- ◆ Les locaux de gardiennage sont limités comme indiqué à l'article Uc14,

♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels ou à la gestion des eaux.

♦ **Pour le secteur des Grandes Blâches :**

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées et qu'elles soient incorporées, à l'étage, dans le volume des constructions destinées à l'activité (voir précisions à l'article U2x-14),
- les espaces de tri sélectif uniquement s'ils sont intégrés dans le paysage,
- les autres affouillements et exhaussements des sols (que ceux mentionnés ci-dessus) ne sont admis que si :
 - ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux,
 - ils concernent la mise en place de cave, ou la gestion des eaux.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2x 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE U2x 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

De plus, concernant les eaux pluviales, pour les constructions nouvelles : chaque lot devra être doté d'un dispositif de stockage des eaux de pluie (citerne, cuve, réservoir,...). Sa capacité sera au minimum de 1800 litres afin de récupérer ou résorber les eaux des surfaces imperméabilisées (toiture, sol,...) liées au lot.

Sa capacité et son dimensionnement devront être indiqués lors du dépôt de Permis de Construire.

Il devra être prévu que le trop plein de ce dispositif soit raccordé au réseau collecteur des eaux pluviales (fossés ou canalisations).

♦ **Pour le secteur des Grandes Blâches** : Lorsque la surface imperméabilisée est supérieure à 50 % de la surface de l'unité foncière, les eaux de surface doivent être retenues sur l'unité foncière et faire l'objet d'une gestion à la parcelle avant de rejoindre le réseau collecteur des eaux pluviales (trop-plein). Une étude hydraulique spécifique devra être réalisée.

ARTICLE U2x 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE U2x 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

♦ **Pour le secteur des Grandes Blâches** : 35 m pour les logements et 25 m pour les bureaux et autres constructions de l'axe de la RD 1085.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.

- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE U2x 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (à condition que la partie mitoyenne soit inférieure à 6 m de haut) soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE U2x 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE U2x 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE U2x 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, superstructures techniques non comprises.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les bâtiments et équipements publics, les ouvrages techniques ponctuels nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

◆ Pour le secteur des Grandes Blâches :

- 7 mètres, soit celle des arbres environnants pour la première rangée des constructions projetées à l'est, du côté RD 1085,
- 11 mètres dans le reste de la zone.

ARTICLE U2x 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux.

- ◆ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :
 - les toitures seront de couleur ocre rose à orangé ou flammé ou grises, d'aspect mât, sauf pour les serres et verrières.
 - Lorsqu'elles présentent une pente, celle-ci sera comprise entre 28% et 48%
 - les toitures terrasse sont autorisées.

- ◆ Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale d'essences locales mélangées d'une hauteur maximale de 2m. Les clôtures (mais pas les haies) pourront dépasser cette hauteur uniquement pour des motifs de sécurité.
- ◆ Les clôtures doivent permettre le passage de la faune sauvage. Une pose à 30 cm au-dessus du sol ou des passages libres d'au moins 0,20 x 0,20 m au niveau du sol et tous les 10 à 15 mètres linéaires de clôture seront ménagés.
- ◆ Les capteurs solaires sont admis en toiture ou en façade. S'ils sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans le plan du toit et s'intégrer à l'aspect général de la toiture. Ils sont intégrés ou superposés à la couverture. Les capteurs traités anti-reflets sont recommandés.
- ◆ **Pour le secteur de Canteperdrix** : les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles, sauf impossibilité technique. Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit.
- ◆ **Pour le secteur des Grandes Blâches** : les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux. Les façades blanches sont interdites. Préférer des teintes qui se rapprochent davantage des couleurs dominantes de l'environnement naturel : teintes ocrées (enduits) ou gris colorés (tons chauds), les bruns, les teintes de bois naturels ou vieillis (bardages). Les bardages de bois ou l'usage de pierre naturelle sont à privilégier pour l'intégration des constructions dans le site.

ARTICLE U2x 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE U2x 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

- ◆ Les aires de stationnement seront plantées ou délimitées par des haies vives d'essences locales mélangées.
- ◆ Installations, travaux divers et citernes non enterrés : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les implantations.
- ◆ **Pour le secteur des Grandes Blâches** :
 - Des réserves boisées d'intérêts écologique (flore protégée) et paysager (réserves préservées au titre de l'article L.151-23 du CU) sont à prendre en compte (Cf. OAP et documents graphiques) :
 - A l'Est de la zone, en écran avec la RD 1085, sur une largeur minimale de 15 m (chênes),
 - Au Sud de la zone, en périphérie de lots, sur une largeur d'au moins 5 m d'épaisseur, entrées de lots (côté Nord) exceptées (stations de Rosa galica).
 - Les surfaces éco-aménageables ou non imperméabilisées ne doivent pas être inférieures à 35% de la surface de l'unité foncière.
 - Les plantations existantes caractéristiques doivent être maintenues au maximum.
 - Les dépôts et aires de stockage seront situés à l'arrière des bâtiments d'activité afin d'être masqués. A défaut, ils doivent être protégés par un écran bâti (clôture ou couverture) ou végétal.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2x 14 – Surfaces et densités

- ♦ Les locaux de gardiennage sont limités comme suit :
 - quantité : 1 par unité foncière, incorporé dans le bâtiment d'activités
 - surface de plancher inférieure à 20 m².

- ♦ **Pour le secteur des Grandes Blâches**, les logements de fonction sont autorisés et limités comme suit :
 - quantité : 1 par activité, obligatoirement à l'étage,
 - surface de plancher : maximum 100 m²
 - surface de plancher inférieure à la moitié de la surface affectée à l'activité économique.

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser "AU"

3

1. Zone AU1a

Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser sous conditions, à vocation principale d'habitat, comme la zone U1.

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...) dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les conditions d'aménagement sont précisées dans les orientations d'aménagement du PLU (*cf. Pièce n°3 Orientation d'Aménagement*).

La zone est soumise à emplacement réservé pour mixité sociale prévue à l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1a 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article AU1a 2, ou qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitation,
- ◆ les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article AU1a 2,
- ◆ les constructions à vocation agricole,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU1a2,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges, et les dépôts de véhicules,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation, autres que ceux indiqués à l'article AU1a 2,
- ◆ les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes.

ARTICLE AU1a 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

♦ A l'exception des ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou fonctionnement de la zone, les usages du sol sont soumis à condition préalable d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC) portant sur la totalité du secteur concerné. Cette opération doit comporter au moins 30% de logements aidés (en location et/ou en accession à la propriété)

Par ailleurs, sont autorisés sous conditions :

♦ Les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées,

♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles sont indispensables aux activités de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,

♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.

♦ Les autres affouillements et exhaussements des sols ne sont admis que si :

- ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations,...) après travaux,
- pour des constructions d'habitation, ils concernent la mise en place de cave, piscine ou système de récupération d'eaux pluviales.

♦ Les annexes (y compris les abris de jardin) à condition qu'elles soient au nombre maximum de 3 sur le terrain et que les surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 40m²,

♦ Les abris de jardin, en bois ou en maçonnerie à condition qu'ils aient moins de 8 m² d'emprise au sol, moins de 2,60 m de hauteur totale, une pente de toiture supérieure ou égale à 15%, et dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1a 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AU1a 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent.

De plus, concernant les eaux pluviales, pour les constructions nouvelles : chaque lot devra être doté d'un dispositif de stockage des eaux de pluie (citerne, cuve, réservoir,...). Sa capacité sera au minimum de 1800 litres afin de récupérer ou résorber les eaux des surfaces imperméabilisées (toiture, sol,...) liées au lot.

Sa capacité et son dimensionnement devront être indiqués lors du dépôt de Permis de Construire.

Il devra être prévu que le trop plein de ce dispositif soit raccordé au réseau collecteur des eaux pluviales (fossés ou canalisations).

ARTICLE AU1a 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AU1a 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit sur l'alignement soit avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement

- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE AU1a 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- ◆ Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.,...) de moins d'1 mètre,
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AU1a 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AU1a 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AU1a 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres (R+1+combles) sauf pour les bâtiments et équipements publics qui sont limités à 10 mètres et pour les ouvrages techniques ponctuels nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE AU1a 11 - Aspect extérieur

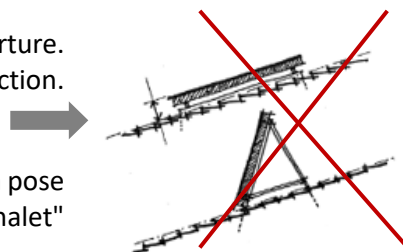
Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit

- ♦ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :
 - les toitures seront en tuiles canal ou rondes (à fort ou faible galbe), traditionnelles ou à emboîtement (mécaniques) de couleur ocre rose à orangé ou flammé sauf pour les serres. Jusqu'à 15% des surfaces de toiture d'une construction (véranda comprise) peuvent être transparentes.
 - la pente des toitures sera comprise entre 28% et 48% sauf pour les annexes (hors abris de jardin règlementés à l'article AU1a 2) de moins de 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les annexes ne constituant pas de la surface de plancher), pour lesquelles une pente comprise entre 15 % et 48 % pourra être tolérée à condition que leur toiture, pour les annexes accolées, reste en harmonie avec la toiture de la construction principale.
 - Les capteurs solaires sont dans le plan du toit, intégrés à la couverture. Ils doivent s'intégrer à la composition architecturale de la construction.
 - les toitures terrasse sont autorisées.
 - les bardages de bois sont autorisés en lames de bois délignées, en pose verticale ou horizontale, sans bossage ni angles saillants façon "chalet" et dans la limite de 70 % du pan de façade concerné.
 - sur les voies publiques ou privées, les clôtures, sont constituées d'un muret bas de 0,40 à 1,20 mètres de haut maximum surmonté d'un dispositif ajouré (grille, barrière,...) n'excédant pas au total 1,50m, doublé d'une haie de même hauteur maximum si nécessaire
 - sur limites séparatives, les clôtures sont libres. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1.80 mètres.

Positions proscrites



ARTICLE AU1a 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE AU1a 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3 **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AU1a 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.

3. Zones AU2

Caractère dominant des zones : Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Zones d'urbanisation future insuffisamment ou pas desservies par des équipements dont l'ouverture est conditionnée par :

- la mise en œuvre des viabilités externes manquantes ou insuffisantes,
- la modification ou la révision du PLU,
- et, le cas échéant, par la définition d'orientations d'aménagement, d'opérations d'aménagement d'ensemble et/ou d'outils de financement adaptés pour la mise en viabilité externe et interne (PUP, PAE, PVR, ZAC, lotissement,...).

Elles comprennent :

- la zone AU2a : zone de développement futur de l'habitat au village
- la zone AU2b : zone de développement futur de l'habitat périphérique
- la zone AU2x : zone de développement économique futur

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2a 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AU2a 2

ARTICLE AU2a 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les équipements d'intérêt général dont la localisation dans la zone est impérative.
- ♦ Les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ Les installations et constructions légères et démontables ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux
- ♦ Pour les constructions existantes uniquement les extensions mesurées ainsi que les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2a 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AU2a 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AU2a 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE AU2a 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

ARTICLE AU2a 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

ARTICLE AU2a 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE AU2a 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE AU2a 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 6)

♦ La hauteur totale ne doit pas être excéder 6 m.

ARTICLE AU2a 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AU2a 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE AU2a 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2a 14 - Surfaces et densités

Non règlementé.

4. Zone AUpv

Caractère dominant de la zone : Zone à urbaniser, sous conditions, à vocation de production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque (dispositifs au sol, de type parc photovoltaïque).

Cette zone correspond au Parc solaire photovoltaïque de Grande & Petite Ste Anne dont les conditions d'aménagement sont précisées dans les orientations d'aménagement du PLU (*cf. Pièce n°3 Orientation d'Aménagement*).

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUpv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ Les constructions et installations de toute nature, exceptées celles directement liées aux équipements d'intérêt collectif ou services publics, ou nécessaires à la production et l'exploitation des énergies renouvelables photovoltaïques (en particulier les parcs solaires photovoltaïques installés au sol et leurs équipements de raccordement au réseau public et de maintenance, sans logement),
- ◆ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone,
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUpv-2,
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,
- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de jeux, de sports ouverts au public,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges.

ARTICLE AUpv 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

§.I. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions du paragraphe II ci-après) :

- ◆ Les installations et constructions liées et nécessaires à la production et l'exploitation des énergies renouvelables photovoltaïques (en particulier les parcs solaires photovoltaïques installés au sol et leurs équipements de raccordement au réseau public et de maintenance, sans logement),
- ◆ Les installations et constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone,
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée,
- ◆ La reconstruction des constructions existantes, si elles répondent à la vocation de la zone,
- ◆ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de lutte contre les risques naturels,

- ♦ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

§.II. Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- ♦ Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur et si elles sont compatibles avec l'orientation d'aménagement dédiée et jointe au PLU,
- ♦ Les installations et constructions édifiées pour la production d'énergie renouvelable ont vocation à être démontées ou démolies si elles ne sont plus utilisées pour leur usage initial.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE AUpv 3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 ne s'appliquent pas, cependant :

- ♦ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques autorisés,
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- ♦ Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (manque de visibilité, déclivité trop importante des accès ...),

§.II. Voiries

- ♦ Les voies doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte du caractère des lieux avoisinants.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUpv 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 ne s'appliquent pas. Les dispositions concernant l'eau potable et l'assainissement des eaux usées ne s'appliquent pas aux constructions à usage technique sans occupation humaine.

- ♦ Les raccordements aux voiries et réseaux publics doivent s'effectuer dans les conditions précisées par les services gestionnaires correspondants.

§ .II. Assainissement

1) Eaux usées

- ◆ L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un pré traitement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
- ◆ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- ◆ Les fossés des voiries n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.
- ◆ 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 sans porter préjudice aux fonds voisins.

§ .III. Autres réseaux

- ◆ Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux autres réseaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUpv 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUpv 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.
- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus.
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE AUpv 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à une distance minimale de 3 m.
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE AUpv 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUpv 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUpv 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ♦ La hauteur maximum des constructions est de 4,50 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.
- ♦ Elle n'excèdera pas 3 m pour les installations photovoltaïques.

ARTICLE AUpv 11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions répondent aux règles fixées à l'article Uc 11 ci-dessus, sauf en ce qui concerne les installations photovoltaïques et les clôtures.

Les locaux techniques de moins de 35 m² au sol et moins de 4,50 m de haut n'ont ni toiture ni façade imposée. Leur insertion paysagère sera soignée, leur teinte inspirée des éléments du paysage (pas de blanc ni de couleur claire) et leur volumétrie simple devront être la plus discrète possible dans le paysage.

Clôtures

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement. Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m. Elles pourront être doublée d'une haie vive d'essences locales.

ARTICLE AUpv 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE AUpv 13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 ne s'appliquent pas.

- ♦ La végétation arborée, les haies et éléments végétaux remarquables du paysage sont maintenus.
- ♦ Les haies éventuelles seront en essences locales ou champêtres.
- ♦ Les plantations non professionnelles d'arbres de haute tige seront entièrement composées d'essences locales.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUpv 14 – Surfaces et densités

Pour les équipements liés à l'énergie photovoltaïque, la surface de plancher des constructions ne peut dépasser 45 m² par construction.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles "A"

4

1. Zones A et Ap

Caractère dominant des zones : zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone A

Zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

Les constructions en zones naturelles ou agricoles sont soumises à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, certains bâtiments sont désignés sur les documents graphiques (*).

Certains lieux sont soumis :

- à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :
 - soit au titre des espaces naturels,
 - soit au titre des espaces bâtis.
- à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :
 - au titre des continuités écologiques à protéger (trames vertes et bleues)
 - au titre des zones humides.
- à l'article R 151-34-2° du Code de l'Urbanisme en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. L'exploitation de la ressource est conditionnée à la réhabilitation agricole des sols après fortage.

Zone Ap

Elle couvre des secteurs agricoles préservés au titre des paysages et de la biodiversité où aucune construction n'est autorisée.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements collectifs,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*).
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs,

- ◆ Les parcs d'attraction,
- ◆ Les aires de stationnement ouvertes au public,
- ◆ Sauf en secteur délimité au titre de l'article R 151-34-2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ◆ Les dépôts de véhicules,
- ◆ Les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes.
- ◆ **En zone A**, toute construction sauf celles nécessaires à l'activité agricole, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et celles indiquées à l'article A 2
- ◆ **En zone Ap**, toute construction sauf les équipements publics indispensables,

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour l'ensemble des zones A et Ap :

- ◆ la reconstruction après sinistre des constructions existantes (sans changement de destination, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*)),
- ◆ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ◆ Les exhaussements ou affouillements du sol soumis à autorisation, à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels,
- ◆ L'évolution des constructions non conformes à la vocation de la zone n'est autorisée que si elle ne compromet pas l'exploitation agricole.
- ◆ **En zone Ap**, les aménagements et installations techniques sans construction indispensables à l'agriculture,

Pour la zone A exclusivement :

- ◆ Les installations et constructions nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- ◆ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les logements de fonction directement nécessaires à l'exploitation agricole et dont la localisation à proximité immédiate de l'exploitation est indispensable, dans les limites fixées à l'article A14,
- ◆ **Dans le secteur délimité au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques** (mise en valeur des ressources naturelles) :
 - Les installations classées, si elles sont indispensables dans le secteur considéré ou si leur localisation y est impérative,

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils soient liés à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol (exploitation de carrière) ou à sa remise en état et que la vocation agricole initiale soit recouverte après exploitation de ces ressources.

- Les installations temporaires et/ou mobiles, à l'exclusion de toute construction, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la carrière.

L'exploitation de la ressource est conditionnée à la réhabilitation agricole immédiate ou progressive des sols après fortage en s'assurant notamment que la couche arable de surface, initialement conservée permette une remise en culture identique à celle préexistante avant travaux.

SECTION 2 **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Les règles de l'article 8 du Titre I s'appliquent à l'exception des dispositions figurant au §.II. Voiries, remplacées par les suivantes :

- ♦ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ♦ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu agricole ou naturel.

ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

La zone Ap n'est pas destinées à être desservie par des réseaux publics. Il n'y est envisagé ni création ni extension ni renforcement des réseaux.

En zone A, les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas règlementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

- ♦ Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Cette distance est portée à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A51,
- 75 m par rapport l'axe de la RD 1085.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

♦ Les constructions annexes des habitations autorisées (y compris abris de jardin) peuvent être édifiées sur limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher cumulée soit inférieure ou égale à 40 m² et dans la limite de deux annexes

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres pour les habitations (R+ 1 +combles)

♦ Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit

- ◆ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :
 - les toitures seront de couleur ocre rose à orangé ou flammée ou grise sauf pour les serres et pour les toitures des constructions agricoles recevant des panneaux solaires.
Dans le cas de toitures solaires, celles-ci sont intégrées à l'architecture générale de la construction par leur forme, leur positionnement et leur couleur (châssis de teinte similaire à celle des panneaux). Les panneaux sont de préférence traités anti-reflets et présentent un aspect général homogène. Pour plus d'homogénéité, les pans de toiture d'un même bâtiment ne recevant pas de panneaux solaires (pans nord ou mal exposés notamment) peuvent présenter une teinte semblable à celle(s) recevant des panneaux solaires
 - Jusqu'à 15% des surfaces de toiture d'une construction (véranda comprise) peuvent être transparentes.
 - la pente des toitures sera comprise entre 25 % et 48% sauf pour les abris agricoles (abris d'herbage notamment) n'excédant pas une surface de 12 m² d'emprise au sol.
 - Les toitures mono-pente ne sont autorisées que dans le cas d'un adossement à un mur dominant ou à un talus conséquent.
 - les toitures terrasse sont autorisées.
 - les bardages de bois à lames verticales ou horizontales sont autorisés dans la limite de 70 % du pan de façade concerné.
 - sur les voies publiques ou privées, les clôtures, facultatives, sont constituées soit d'un grillage n'excédant pas 1,50m doublé d'une haie si nécessaire, soit d'un muret bas de 1,20 mètres de haut maximum surmonté d'un dispositif ajouré (grille, barrière bois,...) n'excédant pas au total 1,50 m, doublé d'une haie de même hauteur maximum si nécessaire
 - sur limites séparatives, les clôtures sont libres. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1,80 mètre.

Les clôtures pourront dépasser ces hauteurs uniquement pour des motifs de sécurité ou de préservation de l'activité.

Pour les bâtiments agricoles, les bardages bois, métalliques ou vitrés sont autorisés.

Les bâtiments soumis à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4 et documents graphiques) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine

ARTICLE A 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre 1. Cependant :

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.
- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Surfaces et densités

- ◆ La surface de plancher des constructions ne doit pas dépasser :
 - 150 m² pour chaque logement nécessaire à l'activité agricole,
 - 200 m² pour l'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.), exclusivement dans les bâtiments anciens traditionnels en pierre ou en construction neuve. Les gîtes ruraux sont limités à un maximum de 3 gîtes ruraux par exploitation, avec une surface unitaire maximum de 70 m² par gîte,
 - pour l'hébergement de saisonniers : 100 m² par tranche de cinq personnes
 - Le camping est limité à un par exploitation, sous forme d'une aire naturelle de camping d'une surface maximum d'1 hectare dans la limite de 30 emplacements.
- ◆ L'hébergement touristique doit être situé dans le secteur A supportant le siège d'exploitation et à proximité de celui-ci.

Quand elle est autorisée, l'extension limitée des bâtiments non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m²
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 100 m² d'extension.

(par exemple pour 80 m² de surface initiale : 28 m² autorisés ; pour 240 m² de surface initiale : 35% x 100m² + 25% x (240m² -100 m²) = 70m² autorisés).

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles "N"

5

1. Zones N, Ne, Ncc, NI

Caractère dominant des zones : Zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou pastorale ou des énergies renouvelables, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent :

- la zone N : zone naturelle préservée
- la zone Ne : zone avec des activités économiques non agricoles en espaces agricoles ou naturels
- la zone Ncc : zone de camping-caravaning et de parc résidentiel de loisirs
- la zone NI : zone de loisirs, d'activités sportives et d'équipements publics

Les constructions en zones naturelles ou agricoles sont soumises à l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, certains bâtiments sont désignés sur les documents graphiques (*).

Certains lieux sont soumis :

- à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :
 - soit au titre des espaces naturels,
 - soit au titre des espaces bâtis.
- à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4) :
 - au titre des continuités écologiques à protéger (trames vertes et bleues),
 - au titre des zones humides.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ Les constructions, équipements et installations de toute nature, excepté ceux directement liés aux équipements publics ou d'intérêt général ou nécessaires aux exploitations agricoles ou pastorales ou à l'exploitation forestière et excepté ceux mentionnées à l'article N2,
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception de ceux mentionnées à l'article N2
- ♦ Les parcs d'attraction,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ♦ Les dépôts de véhicules,

- ♦ Sur les chemins de randonnées tout obstacle à la circulation des promeneurs,
- ♦ les parcs de production énergétique à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2,
- ♦ Le changement de destination de constructions existantes, s'il n'est pas conforme à la vocation de la zone, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*).

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Pour l'ensemble des zones, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ♦ La reconstruction après sinistre des constructions existantes (sans changement de destination, sauf pour les bâtiments désignés sur les documents graphiques (*)),
- ♦ Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou si leur localisation est impérative. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables dans la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances,
- ♦ Les exhaussements ou affouillements du sol soumis à autorisation, sous réserve d'une remise en état du site ou d'une intégration paysagère soignée après travaux et à condition :
 - qu'ils soient liés aux infrastructures de transports ou à la protection contre les risques naturels ou
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ou
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau d'exploitations agricoles.

Dispositions particulières admises en plus pour chaque zone

♦ Pour la zone Ne

- L'extension mesurée des activités économiques, dans les limites définies à l'article N14, à condition de ne pas nécessiter le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

♦ Pour la zone Ncc

- les terrains aménagés pour le camping - caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- les constructions exclusivement liées à l'activité de camping - caravanage et de parcs résidentiels de loisirs (hébergement temporaire), ses activités et son animation.

♦ Pour la zone NI

- les aménagements destinés à des équipements de loisirs et d'activités sportives et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement,
- l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions ou des installations existantes, y compris leurs annexes, à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la vocation de cette zone,
- les aires d'accueil des camping-cars,

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre I s'appliquent. Les dispositions figurant au §.II. Voiries sont ainsi complétées :

- ◆ Sauf cas particulier lié à la topographie et à l'altitude, les voies routières doivent permettre une approche suffisante des matériels de lutte contre l'incendie,
- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- ◆ Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation légalement existante ou autorisée ou à l'exploitation du milieu naturel.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre I s'appliquent, sauf pour l'assainissement des eaux usées, l'alimentation en eau potable et les réseaux secs :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.
- La desserte par les autres réseaux n'est pas réglementée. En l'absence de réseau d'eau potable à proximité immédiate de la construction envisagée, le pétitionnaire s'assurera par ses propres moyens d'une alimentation adaptée à ses besoins et conforme à la réglementation.

Par ailleurs, tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable et tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destinés à desservir une installation légalement existante ou autorisée sont interdits.

- ◆ Toute opération entraînant pour les collectivités un supplément de dépenses d'investissement (création, extension, renforcement de réseau) ou de fonctionnement peut être refusée.

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

- ◆ Non réglementé.

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Cette distance est réduite à 3 mètres pour les zones Ne, Ncc et NI.

Cette distance est portée, en zone N, à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A51,
- 75 m par rapport l'axe de la RD 1085.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes dès lors que leur destination n'est pas modifiée et que le recul existant n'est pas diminué.

- ◆ Lorsqu'une marge de recul est portée sur les documents graphiques, elle se substitue aux retraits définis ci-dessus,
- ◆ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ◆ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance différente est impérative sur le plan technique, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- ◆ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.
- ◆ Lorsqu'un bâtiment à usage agricole souhaite s'implanter proche d'une limite d'une zone A qui borde une zone U ou AU, une distance minimum à ces zones devra être respectées :
 - 50 m pour les bâtiments agricoles ordinaires,
 - 100 m pour les bâtiments d'élevage.
- ◆ Les constructions annexes des habitations autorisées (y compris abris de jardin) peuvent être édifiées sur limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 2,60 m de hauteur sur limite et que leur surface de plancher cumulée soit inférieure ou égale à 40 m² et dans la limite de deux annexes.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

- ◆ La hauteur totale ne doit pas excéder 8 mètres pour les habitations (R+ 1 +combles)
- ◆ Elle n'est pas réglementée pour les autres constructions.

ARTICLE N11- Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre I s'appliquent.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage par les hauteurs, les volumes, les proportions, les couleurs et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle doivent être conservés ou doivent servir de référence pour les constructions et extensions nouvelles.

Tout style de construction spécifique à une autre région est proscrit

- ◆ Le caractère dominant obligatoire de la construction est le suivant :
 - les toitures seront de couleur ocre-rose à orangé ou flammée ou grise sauf pour les serres. Jusqu'à 15% des surfaces de toiture d'une construction (véranda comprise) peuvent être transparentes.
 - la pente des toitures sera comprise entre 25 % et 48%

- les toitures terrasse sont autorisées.
- les bardages de bois à lames verticales ou horizontales sont autorisés.
- sur les voies publiques ou privées, les clôtures, facultatives, sont constituées soit d'un grillage n'excédant pas 1,50m doublé d'une haie si nécessaire, soit d'un muret bas de 1,20 mètres de haut maximum surmonté d'un dispositif ajouré (grille, barrière bois,...) n'excédant pas au total 1,50m, doublé d'une haie de même hauteur maximum si nécessaire
- sur limites séparatives, les clôtures sont libres. La hauteur totale des clôtures doit rester inférieure à 1,80 mètre.

Les clôtures pourront dépasser ces hauteurs uniquement pour des motifs de sécurité ou de préservation de l'activité.

Les bâtiments soumis à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. p. 4 et documents graphiques) doivent impérativement respecter l'architecture d'origine.

En zone Ncc, pour les HLL (habitats légers de loisirs) uniquement, l'ensemble des HLL aura les mêmes caractéristiques d'aspect, de volumétrie, d'ouvertures, de matériaux. Les HLL auront un toit à deux pentes d'aspect bois (marron/gris) ou tuile (brun-rouge). Les HLL seront en bois naturel ou d'aspect extérieur bois.

ARTICLE N12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre I s'appliquent.

ARTICLE N13 – Espaces libres et implantations - Espaces boisés classés

Il n'est pas fait application des dispositions de l'article 13 du Titre 1. Cependant :

- ◆ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- ◆ Les haies seront en essences locales ou champêtres.
- ◆ Les plantations d'arbres de haute tige non destinées à la production forestière seront entièrement composées d'essences locales.
- ◆ Les dépôts et installations techniques seront dissimulés par des rideaux de végétation de hauteur adaptée.
- ◆ Les aires de stationnement et de circulation seront plantées avec des essences régionales et éventuellement complétées par des haies vives.

SECTION 3

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – Surfaces et densités

En zones Ncc et Ne, les logements de fonction sont limités comme suit :

- quantité : 1 par activité, incorporé dans le bâtiment d'activités
- surface de plancher : maximum 100 m².

En zone Ne, l'extension des surfaces de plancher en dehors des hors volumes existants est limitée à 150 m². Quand elle est autorisée, l'extension limitée des bâtiments non conformes à la vocation de la zone ni nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif est fixée en fonction de surface de plancher existant à l'approbation du PLU :

- à 35% maximum de la tranche de surface inférieure à 100 m²
- et à 25% maximum de la tranche de surface supérieure à 100 m²,
- le tout dans la limite totale de 100 m² d'extension.

(par exemple pour 80 m² de surface initiale : 28 m² autorisés ; pour 240 m² de surface initiale : 35% x 100m² + 25% x (240m² - 100 m²) = 70m² autorisés)

Annexes



Quelques définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

EMPRISE

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

EXTENSION

L'extension d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement.

Pour être qualifiée d'extension, il faut que :

- elle soit contiguë à la construction existante,
- elle soit reliée fonctionnellement avec la construction existante,
- sa surface de planchers n'excède pas le tiers environ de la surface de planchers de la construction existante.

PLATE-FORME

La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

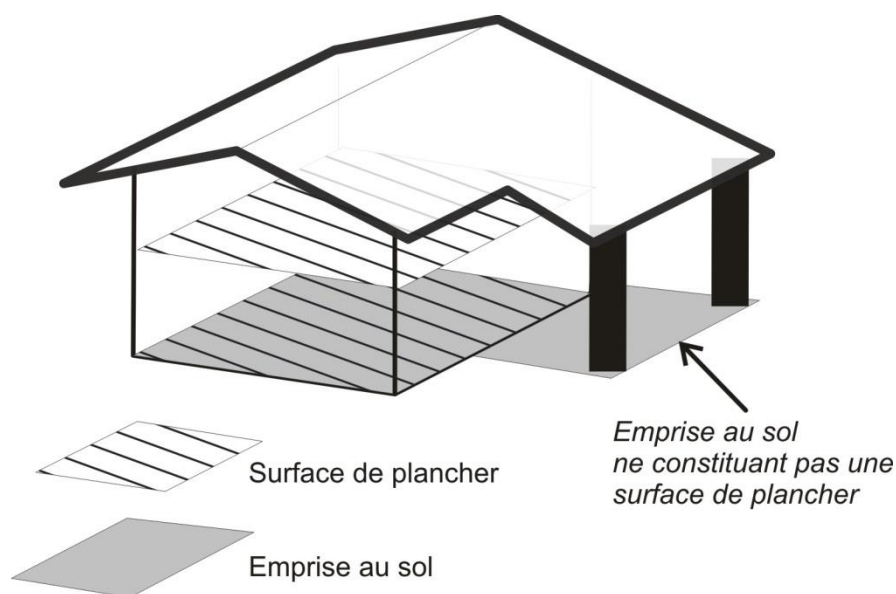
SURFACE DE PLANCHER

(Décret. n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO, 31 déc. 2011 et circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)

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
N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du CCH, y compris les locaux de stockage des déchets
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures



UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux limites extérieures de chaque unité foncière (et non de chaque parcelle cadastrale). Quand une limite de zone ne correspond pas à la limite d'une unité foncière, la règle s'applique par rapport à la limite de zone.