



Commune de Veyras

Département de l'Ardèche (07)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● PLU

4. REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU : 25/02/2014

Arrêt du projet de révision n°1 du PLU : DCM du 30/06/2025

Approbation de la révision n°1 du PLU : DCM du 23/02/2026



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir

30 900 Nîmes

Tél./Fax : 04 66 64 01 74

adele-sfi@adelesfi.fr

www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE



PREAMBULE	3
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	8
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	32
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	41
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	50
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	54
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	64
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	65
ANNEXE N°1 : LEXIQUE	74
ANNEXE N°2 – REGLEMENTATION EN MATIERE DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE	83
ANNEXE N°3 - ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	88
ANNEXE N°4 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	91

PREAMBULE

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Veyras.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées au règlement graphique (plans de zonage).

- **Les zones urbaines (U)** réglementées en Titre II du présent règlement.

Elles se composent de quatre zones :

- La zone Ua
- La zone Ub, qui comprend les secteurs Ub, Ubb, Ube, Ubzh
- La zone Ui

- **Les zones à urbaniser (AU)** réglementées en Titre III du présent règlement.

Elles se composent de deux zones :

- La zone 1AU, qui comprend deux secteurs : 1AUa et 1AUb
- La zone 2AU

- **Les zones agricoles (A)**, réglementées en Titre IV du présent règlement. La zone A comprend les secteurs A, Apa, Ap.
- **Les zones naturelles (N)** réglementées en Titre V du présent règlement. La zone N comprend les secteurs N, Nb.

Tableau récapitulatif de la vocation des zones et sous-secteurs :

ZONES ET SECTEURS DU PLU	VOCATION DES ZONES
Zones U	Zones urbaines
Ua	Habitat, centre ancien
Ub	Habitat, extensions pavillonnaires
Ubb	Accueil de structures spécialisées
Ube	Aménagements et équipements publics d'intérêt collectif
Ubzh	Extension pavillonnaire avec proximité immédiate d'une zone humide
Ui	Activités économiques
Zones AU	Zones à urbaniser
1AUa	Habitat mixte
1AUb	
2AU	Habitat mixte (en attente d'une procédure d'évolution du PLU)
Zones A	Zones agricoles
A	Agriculture (comprenant des constructions isolées ou en regroupées)
Apa	Activité de pastoralisme
Ap	Intérêt paysager
Zones N	Zones naturelles et forestières
N	Zone naturelle et forestière à protéger (comprenant des constructions isolées)
Nb	Accueil de structure spécialisée ou de services publics

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

D'autres prescriptions sont édictées par le PLU et reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- **Les Emplacements Réservés (ER)** : leur liste figure en annexe du présent règlement ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3 du PLU) sectorielles et thématiques définies sur les secteurs suivants :
 - o OAP sur secteur avec une ou plusieurs opérations d'ensemble :
 - La Combe Ouest (secteur 1AUa)
 - Le Ruissol (secteur 1AUb et zone 2AU).
 - o OAP thématique « Trames Vertes et Bleues (TVB) » sur tout le territoire communal.
- **Le cône de vue (près de l'église) et les éléments de patrimoine à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Les secteurs et divers éléments à protéger** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

PRESCRIPTIONS REPORTEES SUR LE PLU

Par ailleurs, d'autres dispositions sont à respecter et sont reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- Les dispositions applicables aux zones concernées par **le risque minier** : se référer au PPRM (Plan de Prévention du Risque Minier) joint en annexe du PLU ;
- **L'enveloppe des périmètres de protection de captage** : se référer pour le détail des périmètres de protection éloigné, rapproché et immédiat, aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) jointes en annexe du PLU.

ANNEXES DU REGLEMENT

A noter qu'en annexes du présent règlement écrit, figurent :

- **Annexe 1 : un lexique**, qui permet de mieux cerner certains termes employés dans le règlement ;
- **Annexe 2 : la réglementation en matière de défense extérieure contre l'incendie** (éditée par le SDIS de l'Ardèche), compte tenu du risque feu de forêt présent sur la commune ;
- **Annexe 3 : les éléments de patrimoine à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Annexe 4 : la liste des Emplacements Réservés (ER)**, qui figurent sur les plans de zonage (règlement graphique).

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux noyaux urbains anciens présentant une densité des constructions élevée, une mixité des fonctions et des alignements bâtis caractéristiques d'une urbanisation traditionnelle. La zone Ua-correspond au cœur de village et au secteur du Ruissol.

La zone Ua est pour tout ou partie concernée par :

- **Divers risques** (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes exposition au radon, sismique, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses : *cf. annexe 6.4 du PLU*).
- **Un cône de vue à préserver** (près de l'église) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :
- **Des éléments de patrimoine à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : *cf. liste en annexe 3 du règlement* ;
- **Divers éléments (haies, bosquets, arbres, murets, pierres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), *dont la liste figure en annexe 6 du règlement du PLU*.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone Ua, les destinations et sous-destinations des constructions **interdites**, **admises** ou **admises sous conditions** sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

UA 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article Ua1, sont également **interdits** :

- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et l'installation de résidences mobiles,
- les dépôts de toute nature.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 10 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

UA 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article Ua1, peuvent aussi notamment être **admis sous conditions** :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions,
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sans pouvoir dépasser une surface de plancher totale de 250 m².
- les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sous réserve :
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité,
 - o qu'elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords,
 - o que par leur taille ou leur organisation, elles soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du centre ancien du village.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UA 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée au R+1 (rez-de-chaussée plus un étage). Un dépassement pourra être admis uniquement pour s'élever au niveau des constructions voisines existantes sur les parcelles latérales, sauf dans le cône de vue repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, où la hauteur des constructions est strictement limitée à R+1.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

UA 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Dans ce cas, il est nécessaire de garantir une continuité bâtie à l'alignement de la voie ou emprise publique au moyen d'éléments maçonnés (mur de clôture, annexe...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les annexes et piscine.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Pour les annexes, l'implantation est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sous-réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la visibilité et à la sécurité publique et routière. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des routes départementales.

UA 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- *Soit d'une limite séparative latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, la construction peut enjambrer un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...), éventuellement percés par un portail et/ou par un portillon ;*
- *Soit sur une seule limite séparative latérale, de préférence en s'accolant au bâti existant, en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3m ; dans ce cas, il est nécessaire de garantir une continuité bâtie à l'alignement de la voie ou emprise publique au moyen d'éléments maçonnés (murs de clôture, annexe...).*

Des adaptations sont possibles pour les annexes et piscines.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

UA 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

1) Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2) Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

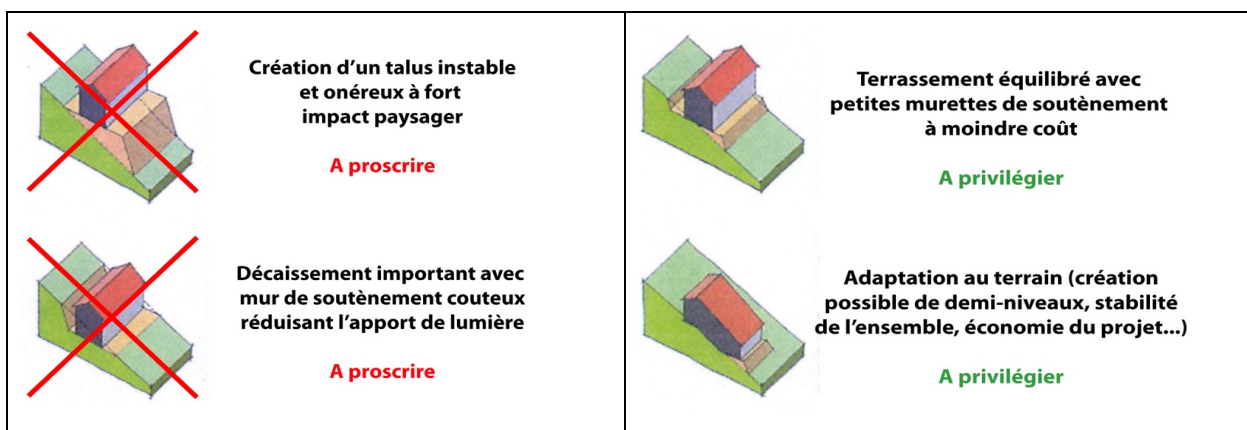
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe 3 du règlement du PLU.

3) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4) Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf schémas ci-après*).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

5) Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade, les bardages métalliques, les parements en fausse pierre, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs ne pourront pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, ils devront être posés sur une façade non visible depuis l'espace public et/ou être-masqués par un claustra (cache de climatisation spécifique).

Les citernes et bonbonnes ne devront pas non plus être visibles depuis l'espace public.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...devront être intégrés dans les murs de façades ou les murs de clôture et seront regroupés.

6) Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

7) Couverture et toiture

Les toitures doivent être réalisées en tuiles canal (ou double canal) en terre cuite, et présenter une pente comprise entre 25 et 30%.

Les toitures-terrasses sont interdites, seules les terrasses tropéziennes sont admises sous réserve que leur surface n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de la construction, sans excéder 25 m².

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture ou d'être posés en légère surimposition sur la toiture.

8) Clôtures

- Dispositions générales

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures devront :

- soit être constituées uniquement d'une haie vive,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,40 mètre pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un mur plein.

Elles ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

- En limites de voies ou d'espaces publics :

Les installations de brises-vues de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets, etc...). L'utilisation de matériaux dits « de fortune » (tôle, etc...) est interdite.

- En limites séparatives :

Les clôtures à réaliser sur les limites séparatives correspondant à une limite de la zone avec une zone Agricole (A) ou Naturelle (N) devront être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,40 m et maximale de 1 m éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

Les zones humides identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être bordées que par des clôtures grillagées, éventuellement doublées d'une haie vive.

UA 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont à préserver et font à ce titre l'objet de la réglementation suivante :

- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

La restauration, sans changement de destination, des éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisé dans les volumes existants et sous réserve du respect des caractéristiques architecturales des bâtiments inventoriés (matériaux, volumes, proportion des ouvertures...).

Dans le cône de vue repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions est strictement limitée à R+1.

UA 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition, ou être posés en dehors des toitures, parallèlement au bâti support ou amovible.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une surface correspondant au minimum à 25% de l'unité foncière doit être non imperméabilisée pour les constructions destinées à l'habitation.

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- le maintien au maximum des arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions,
- la préservation des terrasses existantes.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est proscrite (voir liste des espèces figurant dans l'OAP TVB dans la pièce n°3 du PLU).

À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface :

- d'une part, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
- d'autre part des dispositifs végétalisés (arbres) ou des ombrières photovoltaïques.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

UA 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

En aucun cas, il ne pourra être inférieur à une place par habitation.

Rappel de l'article L151-33 du code de l'urbanisme : Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au minimum de places de stationnement à réaliser, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même ;

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UA 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA 7.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 7.2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

UA 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

UA 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

UA 8.3 – Eaux pluviales

Pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, il sera privilégié la mise en place de dispositifs avec infiltration (exemple : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert). L'objectif étant ainsi de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées et donc de ne pas aggraver le ruissellement.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

UA 8.4 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

UA 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux extensions urbaines qui se sont développées autour du village, au Nord et au Sud de la RD104 ; elle comprend 4 types de sous-secteurs :

- Le **sous-secteur Ub** accueille des extensions urbaines de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité des fonctions.
- Le **sous-secteur Ubb** accueille une structure spécialisée : l'ESAT Saint-Joseph.
- Les **sous-secteurs Ube** sont dédiés aux aménagement et équipements publics d'intérêt collectif aux lieux-dits de la Combe et du Ruissol.
- Le **sous-secteur Ubzh** identifie et protège la proximité immédiate d'une zone humide. Il accueille une extension urbaine de type pavillonnaire présentant une densité intermédiaire et une mixité des fonctions.

La zone Ub est pour tout ou partie concernée par :

- **Des risques miniers** : cf. *Annexe n°6.2 du PLU intitulée « PPR Minier »*. L'ensemble des dispositions du PPR Minier sont applicables. Les conditions les plus restrictives entre le règlement du PPR minier et les dispositions du règlement du PLU s'appliquent.
- **Divers autres risques** (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes exposition au radon, sismique, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses : cf. *annexe 6.4 du PLU*);
- **Des périmètres de protection de captages** (l'enveloppe globale de ces périmètres étant reportée sur les plans de zonage du PLU) : cf. *Annexe n°6.1 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP)*.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (cf. *pièce n°3 du P.L.U.*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Un secteur à enjeux paysagers à préserver** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des éléments de patrimoine à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : cf. *liste en annexe 3 du règlement*;
- **Des zones humides à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des secteurs où des arbres remarquables sont à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Divers éléments (haies, bosquets, arbres, murets, pierres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe 4 du règlement du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone Ub, les **destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé (sous condition en Ube)
	Hébergement	Autorisé (sauf en Ube)
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé (sauf en Ube)
	Autres hébergements touristiques	Autorisé (sauf en Ube)
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé (sauf en Ube)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé (sauf en Ube)

UB 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article Ub1, sont également interdits :

- **Dans les sous-secteurs Ub et Ubzh :**
 - o les carrières,
 - o les terrains de camping et de caravanage,
 - o les habitations légères de loisirs,
 - o le stationnement isolé de caravanes et l'installation de résidences mobiles,
 - o les dépôts de toute nature.
- Dans les **sous-secteurs Ubb et Ube**, sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1.2.
- Dans **l'ensemble de la zone**, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 10 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.
- Dans le **secteur à enjeux paysagers** identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que dans les **secteurs où des arbres remarquables sont à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : toute nouvelle construction est interdite.

UB 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article Ub1, peuvent notamment aussi être admis sous conditions :

- **Dans toute la zone Ub :**
 - o Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sans pouvoir dépasser une surface de plancher totale de 250 m².
- **Dans le sous-secteur Ub :**
 - o les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions,
 - o les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sous réserve :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité,
 - qu'elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords,
 - que par leur taille ou leur organisation, elles soient compatibles avec la structure architecturale ou urbaine du centre ancien du village.
- **Dans le sous-secteur Ubb :**
 - o les constructions, extensions et installations nécessaires au fonctionnement des structures spécialisées existantes,
 - o les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- **Dans le sous-secteur Ube :**
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - les aménagements, installations et installations publiques ou d'intérêt collectif,
 - les construction destinées à la restauration,
 - le logement de fonction sous réserve qu'il soit destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des installations et constructions autorisées dans la zone,
 - qu'il soit intégré au volume des constructions autorisées sur la zone,
 - qu'il n'excède pas 150 m² de surface de plancher,
 - les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.
- **Dans les secteurs concernés,** les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : *cf. pièce n°3 du P.L.U.*
- **Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection immédiat de captage :** toutes les activités y sont interdites (pratique de cultures, épandage d'engrais, fumiers...). Les animaux ne devront pas y pénétrer.
- **Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection rapprochée de captage :** il est interdit de rechercher et de capter les eaux souterraines, de construire des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques.
- **Dans les secteurs compris dans les périmètres de protection éloignée de captage :** La recherche et la captage les eaux souterraines, la construction des maisons d'habitation, des étables, des bergeries, le fait de creuser des fosses ou des puits perdus, de constituer des dépôts d'engrais organiques ou chimiques, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits radioactifs, de produits chimiques et le rejet des eaux usées de toute nature pourront être interdits ou réglementés.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UB 3.2 – Hauteur des constructions

Dans les **sous-secteurs Ub et Ubzh**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en limite séparative,
- 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

Dans les **sous-secteurs Ubb**, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions implantées en limite séparative,
- Non réglementé pour les constructions implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

Dans les **sous-secteurs Ube**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

UB 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les **sous-secteurs Ub et Ubzh**, les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le **sous-secteur Ubb**, les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les **sous-secteurs Ube**, les constructions doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans **tous les secteurs de la zone Ub**, pour les annexes, l'implantation est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sous-réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la visibilité et à la sécurité publique et routière. Cette disposition ne s'applique par en bordure des routes départementales.

UB 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les **sous-secteurs Ub, Ubzh et Ube**, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans le **sous-secteur Ubb**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

UB 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

1) Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2) Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

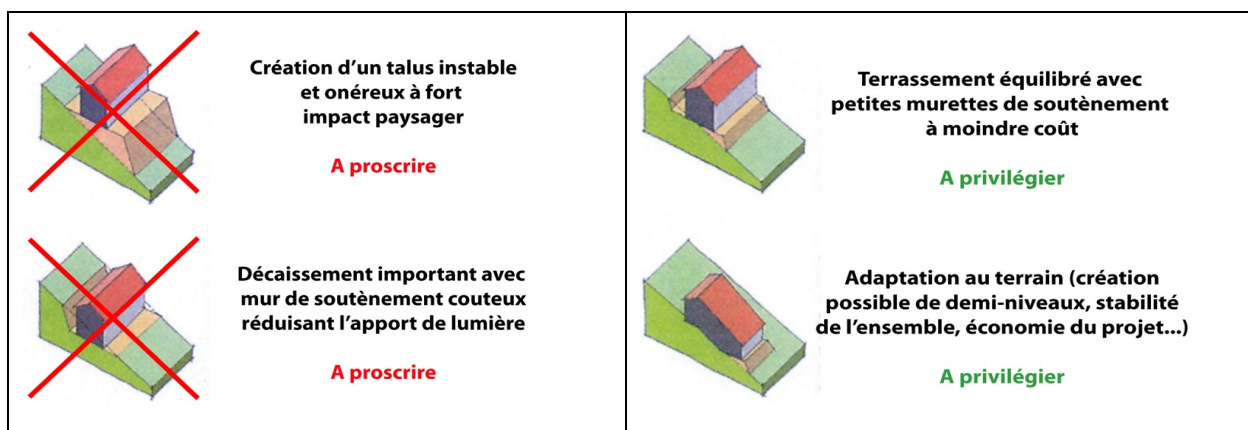
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe 3 du règlement du PLU.

3) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4) Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf schémas ci-après).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

5) Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade, les bardages métalliques, les parements en fausse pierre, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs ne pourront pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, ils devront être posés sur une façade non visible depuis l'espace public et/ou être-masqués par un claustra (cache de climatisation spécifique).

Les citernes et bonbonnes ne devront pas non plus être visibles depuis l'espace public.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres... devront être intégrés dans les murs de façades ou les murs de clôture et seront regroupés.

6) Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

7) Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture ou d'être posés en légère surimposition sur la toiture.

8) Clôtures

- Dispositions générales

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures devront :

- soit être constituées uniquement d'une haie vive,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,40 mètre pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un mur plein

Elles ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

- En limites de voies ou d'espaces publics :

Les installations de brises-vues de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets, etc...). L'utilisation de matériaux dits « de fortune » (tôle, etc...) est interdite.

- En limites séparatives :

Les clôtures à réaliser sur les limites séparatives correspondant à une limite de la zone avec une zone Agricole (A) ou Naturelle (N) devront être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

En sous-secteur UBzh, afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée aux grillages à mailles larges et aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

UB 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine et les divers autres éléments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sont à préserver et font à ce titre l'objet de la réglementation suivante :

- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

La restauration, sans changement de destination, des **éléments de patrimoine** bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée dans les volumes existants et sous réserve du respect des caractéristiques architecturales des bâtiments inventoriés (matériaux, volumes, proportion des ouvertures...).

Dans les secteurs où des arbres remarquables sont à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres doivent être maintenus et aucune nouvelle construction n'y est permise. Ponctuellement, des sujets peuvent toutefois être supprimés en cas de maladie ou de risque de péril.

UB 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition, ou être posés en dehors des toitures, parallèlement au bâti support ou amovible.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sous-secteur Ub : une surface correspondant au minimum à 25% de l'unité foncière doit être non imperméabilisée pour les constructions destinées à l'habitation.

Sous-secteur Ubzh : une surface correspondant au minimum à 40% de l'unité foncière doit être plantée, traitée ou aménagée pour les constructions destinées à l'habitation. Les haies vives devront être composées d'essences locales (bonne adaptation au climat et bonne insertion paysagère), contribuant ainsi à l'insertion de l'habitat et au maintien de la biodiversité (maintien de zone refuge). Les haies monospécifiques, composées notamment de résineux, sont interdites.

Sous-secteurs Ubb et Ube : non réglementé.

Dans toute la zone Ub :

- La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est proscrite (voir liste des espèces dans l'OAP « TVB » qui figure dans la pièce n°3 du PLU).
- À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface :
 - o d'une part, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
 - o d'autre part des dispositifs végétalisés (arbres) ou des ombrières photovoltaïques.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

UB 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- Habitation :
 - o logement : 2 places par logement,
 - o hébergement : 1 place par tranche entamée de 80m² de surface de plancher créée,
- Artisanat et commerce de détail : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée ;
- Restauration, hôtels, autres hébergements touristiques : 1 place de par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
- Bureau : 1 place par tranche entamée de 20m² de surface de plancher créée ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

En **sous-secteur Ubzh**, les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc. afin de privilégier la perméabilité des sols.

Rappel de l'article L151-33 du code de l'urbanisme : Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au minimum de places de stationnement à réaliser, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même ;

- *soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;*
- *soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UB 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB 7.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 7.2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

UB 8.2 – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les **sous-secteurs Ubb**, en l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

UB 8.3 – Eaux pluviales

Pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, il sera privilégié la mise en place de dispositifs avec infiltration (exemple : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert). L'objectif étant ainsi de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées et donc de ne pas aggraver le ruissellement.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

UB 8.4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

UB 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone Ui** est un secteur dédié à des activités économiques.

La zone Ui est pour tout ou partie concernée par :

- **Divers risques** (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes exposition au radon, sismique, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses : *cf. annexe 6.4 du PLU*);
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (*cf. pièce n°3 du P.L.U.*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Des secteurs où des arbres remarquables sont à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Divers éléments (haies, bosquets, arbres, murets, pierres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), *dont la liste figure en annexe 6 du règlement du PLU*;

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UI 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone Ui, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

UI.1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article Ui 1, sont également interdits :

- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes et l'installation de résidences mobiles,
- les dépôts sauvages.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 10 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

Dans les **secteurs où des arbres remarquables sont à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : toute nouvelle construction est interdite.

UI 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article Ui 1, peuvent notamment aussi être admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sans pouvoir dépasser une surface de plancher totale de 250 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

ARTICLE UI 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UI 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses.

UI 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en adoptant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Pour les annexes des bâtiments dédiés aux activités économiques, l'implantation est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sous-réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la visibilité et à la sécurité publique et routière. Cette disposition ne s'applique par en bordure des routes départementales.

UI 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

UI 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

1) Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2) Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

3) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4) Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs ne pourront pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, ils devront être posés sur une façade non visible depuis l'espace public et/ou être-masqués par un claustra (cache de climatisation spécifique).

Les citernes et bonbonnes ne devront pas non plus être visibles depuis l'espace public.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...devront être intégrés dans les murs de façades ou les murs de clôture et seront regroupés.

5) Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6) Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures devront :

- soit être constituées uniquement d'une haie vive,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,40 mètre pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un mur plein

Elles ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

UI 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les divers éléments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, sont à préserver et font à ce titre l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs où des arbres remarquables sont à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres doivent être maintenus et aucune nouvelle construction n'y est permise. Ponctuellement, des sujets peuvent toutefois être supprimés en cas de maladie ou de risque de péril.

UI 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition, ou être posés en dehors des toitures, parallèlement au bâti support ou amovible.

Toute création d'aire de stationnement supérieure à 300 m² doit être couverte d'une ombrière photovoltaïque.

ARTICLE UI 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

À l'occasion de leur construction ou de rénovations lourdes, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface :

- d'une part, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
- d'autre part des dispositifs végétalisés (arbres) ou des ombrières photovoltaïques.

Les zones de stockage de matériaux de plein air devront être masquées au moyen d'écrans végétaux denses.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est proscrite (voir liste des espèces figurant dans l'OAP TVB dans la pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UI 6 – STATIONNEMENT

UI 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- Habitation : 2 places par logement ;
- Commerce et activités de services : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée ;
- Bureau : 1 place par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher créée ;
- Industrie et entrepôt : le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

UI 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux ou ateliers, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par tranche de 15 m² de bureau ou d'atelier. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UI 7.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UI 7.2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UI 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

UI 8.2 – Eaux usées

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

UI 8.3 – Eaux pluviales

Pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, il sera privilégié la mise en place de dispositifs avec infiltration (exemple : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert). L'objectif étant ainsi de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées et donc de ne pas aggraver le ruissellement.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

UI 8.4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Pour l'aménagement d'un immeuble existant ou pour les constructions neuves adjacentes à un bâtiment existant, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication pourront être réalisés par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

UI 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est un secteur à vocation principale d'habitat présentant un enjeu de mixité urbaine et sociale. L'urbanisation y est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble. Elle se compose de deux secteurs :

- le secteur **1AUa** sur la Combe Ouest ;
- le secteur **1AUb** sur Le Ruissol.

La zone 1AU est pour tout ou partie concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (cf. *pièce n°3 du P.L.U.*) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Divers risques** (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes exposition au radon, sismique, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses : cf. *annexe 6.4 du PLU*) ;
- **Des zones humides à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Divers éléments (haies, bosquets, arbres, murets, pierres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe 6 du règlement du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 1AU, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

1AU 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article 1AU1, sont également interdits :

- les carrières,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- le stationnement isolé de caravanes et l'installation de résidences mobiles,
- les dépôts de toute nature.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 10 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

1AU 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'urbanisation de la zone est conditionnée à au respect des dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans la pièce n°3 du PLU.

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article 1AU1, peuvent notamment être admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

ARTICLE 1AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de logements, la part de ce programme devant être affectée à des logements sociaux (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur) est la suivante :

- Secteur 1AUa : 40% minimum ;
- Secteur 1AUb : 50% minimum.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU 3.1 – Emprise au sol

Non règlementé.

1AU 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses.

1AU 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées,
- soit en adoptant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),
- soit en adoptant un recul identique à celui opéré par les constructions voisines par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour les annexes, l'implantation est autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées sous-réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la visibilité et à la sécurité publique et routière. Cette disposition ne s'applique par en bordure des routes départementales.

1AU 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

1AU 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

1) Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2) Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

3) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4) Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade, les bardages métalliques, les parements en fausse pierre, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Les climatiseurs ne pourront pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, ils devront être posés sur une façade non visible depuis l'espace public et/ou être-masqués par un claustra (cache de climatisation spécifique).

Les citernes et bonbonnes ne devront pas non plus être visibles depuis l'espace public.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres...devront être intégrés dans les murs de façades ou les murs de clôture et seront regroupés.

5) Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6) Couverture et toiture

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture ou d'être posés en légère surimposition sur la toiture.

9) Clôtures

- Dispositions générales

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative.

En termes de consistance, les clôtures devront :

- soit être constituées uniquement d'une haie vive,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,40 mètre pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un mur plein

Elles ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

- En limites de voies ou d'espaces publics :

Les installations de brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets, etc...). L'utilisation de matériaux dits « de fortune » (tôle, etc...) est interdite.

- En limites séparatives :

Les clôtures à réaliser sur les limites séparatives correspondant à une limite de la zone avec une zone Agricole (A) ou Naturelle (N) devront être constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,4m et maximale de 1 m éventuellement surmonté d'éléments ajourés (grille ou grillage).

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

Les zones humides à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être bordées que par des clôtures grillagées, éventuellement doublées d'une haie vive.

1AU 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans les zones humides à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : *se référer aux dispositions figurant dans les OAP (cf. pièce n°3 du PLU relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation).*

Les divers éléments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, sont à préserver et font à ce titre l'objet de la réglementation suivante : tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, sont soumis à déclaration préalable.

1AU 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition, ou être posés en dehors des toitures, parallèlement au bâti support ou amovible.

ARTICLE 1AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les opérations d'immeubles collectifs et de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, répartis sur l'opération, d'un seul tenant dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale de l'opération.

25% des espaces de chaque lot devront être conservés en espace de pleine terre.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est proscrite (voir liste des espèces dans l'OAP « TVB » qui figure dans la pièce n°3 du PLU).

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² doivent intégrer sur au moins 50 % de leur surface :

- d'une part, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
- d'autre part des dispositifs végétalisés (arbres) ou des ombrières photovoltaïques.

ARTICLE 1AU 6 – STATIONNEMENT

1AU 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

- Habitation :
 - o logement : 2 places par logement,
 - o hébergement : 1 place par tranche entamée de 80m² de surface de plancher créée,
- Artisanat et commerce de détail : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée ;
- Restauration, hôtels, autres hébergements touristiques : 1 place de par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
- Bureau : 1 place par tranche entamée de 20m² de surface de plancher créée ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

1AU 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU 7.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AU 7.2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, les voies créées devront prévoir l'intégration d'une bande dédiée à la circulation des piétons et/ou des cyclistes.

ARTICLE 1AU 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1AU 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

1AU 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

1AU 8.3 – Eaux pluviales

Pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, il sera privilégié la mise en place de dispositifs avec infiltration (exemple : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert). L'objectif étant ainsi de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées et donc de ne pas aggraver le ruissellement.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

1AU 8.4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

1AU 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **2AU**, située au Ruissol, est destinée principalement à de l'habitat. Elle présente un enjeu de mixité urbaine et sociale. L'urbanisation y est conditionnée à une procédure d'évolution du PLU.

La zone 2AU est pour tout ou partie concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (cf. pièce n°3 du P.L.U.) avec lesquelles travaux ou aménagement doit être compatible.
- **Divers risques** (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes exposition au radon, sismique, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses : cf. annexe 6.4 du PLU) ;
- **Des zones humides à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Divers éléments (haies, bosquets, arbres, murets, pierres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe 6 du règlement du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2AU 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone 2AU sont interdites, dans l'attente d'une procédure d'évolution du PLU et de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble, toutes constructions et installations nouvelles.

2AU 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les nouvelles constructions et installations pourront être admises uniquement après une procédure d'évolution du PLU et la définition d'une opération d'ensemble respectant les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans l'attente de cette procédure, seuls peuvent être admis au préalable des travaux et aménagements publics dès lors qu'ils sont compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU)

ARTICLE 2AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE 2AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2AU 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

2AU 3.2 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

2AU 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2AU 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

2AU 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE2AU 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Non réglementé.

2AU 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2AU 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – STATIONNEMENT

2AU 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Non règlementé.

2AU 6.2 – Stationnement des vélos

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU 7.1 - Accès

Non règlementé.

2AU 7.2 - Voirie

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

2AU 8.1 – Eau potable

Non règlementé.

2AU 8.2 – Eaux usées

Non règlementé.

2AU 8.3 – Eaux pluviales

Non règlementé.

2AU 8.4 – Réseaux divers

Non règlementé.

2AU 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur économique et environnementale des terres agricoles.

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend 3 types de sous-secteurs : **A, Apa et Ap**.

Les sous-secteurs **Apa** sont associés aux parties du territoire où l'activité de pastoralisme est plus particulièrement favorisée.

Les sous-secteurs **Ap** sont associés à une protection stricte du fait de leur intérêt paysager.

La zone A est pour tout ou partie concernée par :

- **Des risques miniers** : cf. *Annexe n°6.2 du PLU intitulée « PPR Minier »*. L'ensemble des dispositions du PPR Minier sont applicables. Les conditions les plus restrictives entre le règlement du PPR minier et les dispositions du règlement du PLU s'appliquent.
- **Divers autres risques** (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes exposition au radon, sismique, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses : cf. *annexe 6.4 du PLU*);
- **Des périmètres de protection de captages** (l'enveloppe globale de ces périmètres étant reportée sur les plans de zonage du PLU) : cf. *Annexe n°6.1 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP)*.
- **Des éléments de patrimoine à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : cf. *liste en annexe 3 du règlement*;
- **Des zones humides à protéger** identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Divers éléments (haies, bosquets, arbres, murets, pierres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe 6 du règlement du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone A, les **destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition en A, Ap, et Apa
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

A 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les constructions et installations autres que celle admises sous conditions à l'article A 1.2 suivant et notamment :

- Dans **les zones humides** identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, tout est interdit.
- Dans **l'ensemble de la zone**, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 10 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs. Sont également interdits tous dépôts sauvages.

A 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le **sous-secteur A**, peuvent être admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. A ce titre :
 - Lorsque le siège d'exploitation existe, sauf contraintes techniques ou réglementaires justifiées, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation ;
 - Pour les nouveaux sièges d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires justifiées, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est alors soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dans les **sous-secteurs A et Apa**, peuvent être admis :

- L'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, dans la limite d'une surface de plancher et d'une emprise au sol totale de 250 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire, ni compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'une seule annexe (hors piscine) par habitation existante, à condition d'être implantées dans un rayon maximum de 25 m de l'habitation, de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les piscines, dans la limite d'une seule piscine par habitation et à condition que le bassin ne dépasse pas 40m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (voir les sous-destinations admises dans le tableau qui figure à l'article A 1.1), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans le **sous-secteur Apa**, peuvent être admis :

- Les abris pour animaux (dans la limite d'un abri par unité foncière), à condition d'être légers, réversibles et nécessaires à l'activité pastorale relevant de la sous-destination « exploitation agricole », et de s'implanter à une distance minimale de 50 mètres par rapport aux limites avec les zones urbaines (U) du PLU. La taille de ces abris devra être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation.

Dans le **sous-secteur Ap**, peuvent être admis :

- Les constructions, travaux ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les serres légères et démontables (pour ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager de ces espaces), d'une hauteur maximum de 2 mètres et de 500 m² de surface au sol.

Dans **les zones humides** identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises :

- Les clôtures perméables permettant la libre circulation de la petite faune.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé, sauf pour les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que pour les piscines (voir article A 1.2 du présent règlement).

A 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions destinées à l'habitation,
- 3 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les annexes des habitations existantes,
- 12 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses pour les autres constructions (sauf pour les installations techniques agricoles de type silos, cuves, crips,... qui pourront atteindre une hauteur maximum de 15 m).

A 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les constructions destinées à l'habitation,
- soit en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les autres constructions,
- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

A 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

A 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

1) Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2) Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe 3 du règlement du PLU.

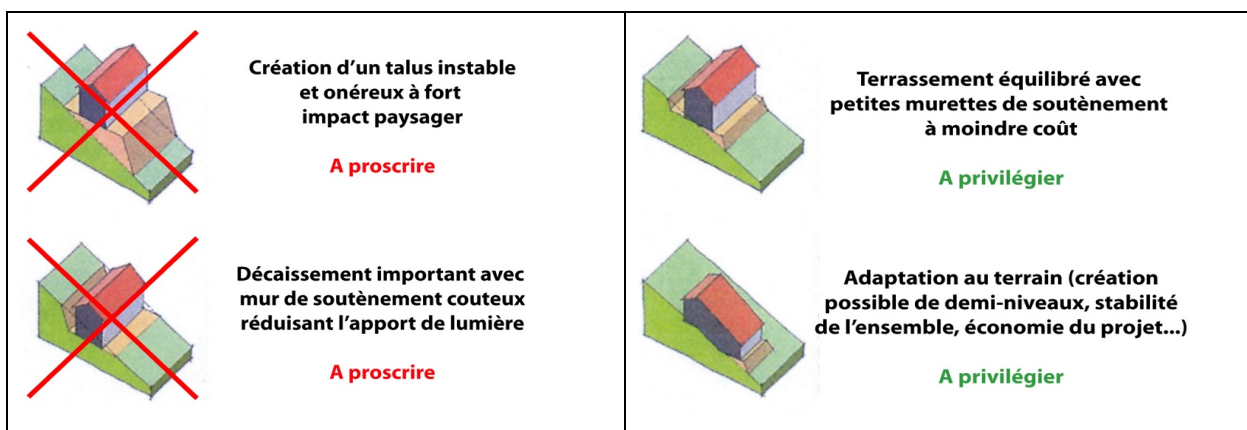
3) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte paysager, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Dans le secteur Apa, les abris pour animaux devront être réalisés dans des tons de gris pour faciliter leur insertion dans le paysage.

4) Insertion dans la pente :

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf schémas ci-après*).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Dans tous les cas de figure, ni la hauteur du remblai, ni celle du déblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou inférieure à 15%
- 1,5 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15 et 30%
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est égale ou supérieure à 30%

Dans les zones de coteaux, les murets de pierres traditionnels (faïsses) doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Dans les zones de plaine, les murets de galets traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages enterrés ou semi enterrés autorisés, lorsque l'évacuation des eaux pluviales s'avère possible.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Les enrochements sont interdits, excepté pour les ouvrages d'art et les ouvrages d'intérêt public les nécessitant.

Composition des talus :

- La pente du talus ne doit pas excéder 20%
- Les talus doivent être obligatoirement plantés.

5) Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les climatiseurs ne pourront pas être visibles depuis l'espace public. Ainsi, ils devront être posés sur une façade non visible depuis l'espace public et/ou être-masqués par un claustra (cache de climatisation spécifique).

Les citernes et bonbonnes ne devront pas non plus être visibles depuis l'espace public.

6) Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

7) Couvertures et toitures

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture ou d'être posés en légère surimposition sur la toiture.

8) Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles seront constituées de matériaux naturels, comme le bois. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.

Pour tous les sous-secteurs :

En termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :

- soit être constituées uniquement d'une haie vive,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,40 mètre pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage,

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

Dans les zones humides identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée aux grillages à mailles larges et aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

A 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, font l'objet de la réglementation suivante :

- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

La restauration, sans changement de destination, des éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisé dans les volumes existants et sous réserve du respect des caractéristiques architecturales des bâtiments inventoriés (matériaux, volumes, proportion des ouvertures...).

Les haies identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou de risque de péril.

A 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition, ou être posés en dehors des toitures, parallèlement au bâti support ou amovible.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- le maintien au maximum des arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions ;
- la préservation des terrasses existantes.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est proscrite (voir liste des espèces dans l'OAP « TVB » de la pièce n°3 du PLU).

Les aires de stationnement doivent rester perméables et être accompagner d'aménagements paysagers avec la plantation minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 7.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A 7.2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

A 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

A 8.3 – Eaux pluviales

Pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, il sera privilégié la mise en place de dispositifs avec infiltration (exemple : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert). L'objectif étant ainsi de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées et donc de ne pas aggraver le ruissellement.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

A 8.4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, télévision, internet,...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

A 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** correspond aux secteurs à protéger en raison soit 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En plus de ces secteurs N, la zone N comprend un **secteur Nb** qui accueille des équipements d'intérêt collectif et services publics (en l'occurrence une Maison d'Accueil Spécialisée ainsi qu'une bibliothèque départementale).

La zone N est pour tout ou partie concernée par :

- **Des risques miniers** : *cf. Annexe n°6.2 du PLU intitulée « PPR Minier »*. L'ensemble des dispositions du PPR Minier sont applicables. Les conditions les plus restrictives entre le règlement du PPR minier et les dispositions du règlement du PLU s'appliquent.
- **Divers autres risques** (feux de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappes exposition au radon, sismique, industriel, nucléaire, transport de matières dangereuses : *cf. annexe 6.4 du PLU*);
- **Des périmètres de protection de captages** (l'enveloppe globale de ces périmètres étant reportée sur les plans de zonage du PLU) : *cf. Annexe n°6.1 relative aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP)*.
- **Des éléments de patrimoine à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : *cf. liste en annexe 3 du règlement*;
- **Des zones humides à protéger** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Divers éléments (haies, bosquets, arbres, murets, pierres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), *dont la liste figure en annexe 5 du règlement du PLU*.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone N, les **destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous condition
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

N 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 (et notamment les dépôts sauvages).

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions sur une distance minimale de 10 mètres de la rive des cours d'eau et talwegs.

N 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, peuvent être admis :

- L'extension mesurée des bâtiments agricoles existants liés à des exploitations agricoles existantes et directement nécessaires au développement de ces dernières pourra être autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU.
- L'extension mesurée des constructions destinées à l'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, dans la limite d'une surface de plancher et d'une emprise au sol totale de 250 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire, ni compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite d'une seule annexe (hors piscine) par habitation existante, à condition d'être implantées dans un rayon maximum de 25 m de l'habitation, ~~et~~ de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les piscines, dans la limite d'une seule piscine par habitation et à condition que le bassin ne dépasse pas 40m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (voir les sous-destinations admises dans le tableau qui figure à l'article N 1), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions.

Dans le secteur Nb, peuvent également être admis :

- Les extensions des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics (voir les sous-destinations admises dans le tableau qui figure à l'article N 1) dans la limite de 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante et de 200 m² d'emprise au sol maximum.

Dans les zones humides identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont admises :

- Les clôtures, à condition d'être perméables et de permettre la libre circulation de la petite faune. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé, sauf pour les extensions et les annexes des habitations existantes ainsi que pour les piscines (voir article N 1.2 du présent règlement).

N 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère des toitures-terrasses.

N 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les constructions destinées à l'habitation,
- soit en respectant un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD104 pour les autres constructions,
- soit en respectant un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- soit en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer (sauf voies piétonnes),

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les piscines qui doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

N 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 m.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

N 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 25m par rapport à la construction principale auxquelles elles se rapportent.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

1) Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

2) Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en annexe 3 du règlement du PLU.

3) Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte paysager, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

4) Façades

Les teintes de couleur en façade doivent garantir une harmonie avec celles des constructions existantes.

Sont interdits en façade, les bardages métalliques, ainsi que les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction.

Les citernes et bonbonnes seront enterrées ou intégrées à la construction (à l'exception des citernes de gaz). En tout état de cause elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5) Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

6) Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture ou d'être posés en légère surimposition sur la toiture.

7) Clôtures

La hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 1,20 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles seront constituées de matériaux naturels, comme le bois. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.

Pour tous les sous-secteurs, **sauf dans les zones humides** identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

En termes de consistance, les clôtures ne doivent pas employer à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts et devront être constituées :

- soit être constituées uniquement d'une haie vive,
- soit être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage ou d'un soubassement maçonné d'une hauteur minimale de 0,40 mètre pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage,

Cette disposition ne concerne pas les murs en pierre de pays existants.

Dans les zones humides identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et afin de préserver la qualité des paysages, la création ou modification de clôture est limitée aux grillages à mailles larges et aux structures poteaux bois, de façon à permettre le passage de la petite faune. Toute clôture sera doublée d'une haie vive.

N 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, font l'objet de la réglementation suivante :

- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

La restauration, sans changement de destination, des éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisé dans les volumes existants et sous réserve du respect des caractéristiques architecturales des bâtiments inventoriés (matériaux, volumes, proportion des ouvertures...).

Les haies identifiées aux plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou de risque de péril.

N 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition, ou être posés en dehors des toitures, parallèlement au bâti support ou amovible.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- le maintien au maximum des arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions ;
- la préservation des terrasses existantes.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes (EEE) est proscrite (voir liste des espèces dans l'OAP « TVB » qui figure dans la pièce n°3 du PLU).

Les aires de stationnement doivent rester perméables et être accompagner d'aménagements paysagers avec la plantation minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature du projet, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N. 7.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N. 7.2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N. 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

N. 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées doivent subir un traitement avant d'être rejetés conformément à la réglementation en vigueur.

N. 8.3 – Eaux pluviales

Pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière, il sera privilégié la mise en place de dispositifs avec infiltration (exemple : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert). L'objectif étant ainsi de compenser les nouvelles surfaces imperméabilisées et donc de ne pas aggraver le ruissellement.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics et en évitant toute concentration.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

N 8.4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

N 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

Couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

Alignement :

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 3.3 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige :

Arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Artisanat :

Voir « Destinations ».

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-41 et R.111-42 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Chaussée :

Partie d'une rue ou d'une route aménagée pour la circulation automobile.

Clôtures :

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Destinations :

La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.

Voir législation en vigueur définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Exploitation agricole et forestière

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
- Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public (une partie substantielle de la construction étant dédiée à l'accueil du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics », recouvre notamment des salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- Industrie : Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol (des constructions) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espaces libres :

Espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Industrie :

Voir « destinations ».

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Niveau :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 3.2 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc.

Ombrière photovoltaïque :

Structure artificielle équipée de panneaux photovoltaïques ayant pour double fonction de procurer de l'ombre pour les véhicules sur un parc de stationnement et de produire de l'énergie électrique.

Opération (d'aménagement) d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble) visent à la réalisation de plusieurs constructions avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements soumis à permis d'aménager,
- Les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Piscines :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PPRI :

Plan de Prévention des Risques Inondation (annexé au PLU).

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière" :

Îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Règlement graphique :

Les mentions faites au règlement graphique correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme (cf pièce 4.2 du PLU).

Restauration :

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul :

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au bâtiment à édifier.

Retrait :

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Réhabilitation :

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services :

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface de plancher¹ :

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse :

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit être ouverte à la circulation publique. Les voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin...).

Voie ou emprise publique :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE N°2 – REGLEMENTATION EN MATIERE DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Ce fascicule a pour but de rappeler les normes techniques en ce qui concerne les hydrants et la défense incendie.

Il permet de répondre aux questions courantes sur la défense incendie, dans la limite du domaine de compétence des sapeurs-pompiers.

Le document s'appuie sur les textes en vigueur suivants :

- Circulaire interministérielle du 10 décembre 1951.
- Circulaire du 20 Février 1957 relative à la protection contre l'incendie dans les communes rurales
- Circulaire du 9 Août 1957 relative au réseau d'eau potable et à la protection contre l'incendie dans les communes rurales
- Arrêté du 1^{er} février 1978 approuvant le Règlement d'Instruction et de Manœuvre des sapeurs-pompiers communaux.
- Règlement de Mise en œuvre Opérationnelle approuvé par le Préfet en date du 25 juillet 2001.
- Le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Textes réglementaires sur le débroussaillage en Ardèche.
- Les normes techniques
 - NFS 61-211 pour les bouches d'incendie.
 - NFS 61-213 pour les poteaux d'incendie.
 - NFS 61-221 sur les plaques de signalisations pour les bouches d'incendie.
 - NFS 62-200 concernant les règles d'installation et de réception des poteaux et bouches d'incendie.

NORMES DES BOUCHES ET POTEAUX D'INCENDIE

NFS 61-211 pour les BI de 100 mm :

Débit minimum : **60 m³/h** à une pression de 1 bar.

Elle se compose d'un tuyau métallique de diamètre 100 mm, branché sur la conduite de la ville d'un diamètre minimum de 100 mm et montant verticalement jusqu'à la surface du sol où il se termine par l'orifice d'écoulement. Cet orifice équipé d'un raccord Keyser mâle débouche dans un coffre métallique qui renferme également un carré de manoeuvre (30 x 30 x 40 mm).

Pression maximale : **16 bars**

NFS 61-213 pour les PI de 100 mm :

Débit minimum : **60 m³/h** à une pression de 1 bar.

Il se compose d'un corps métallique sur lequel se trouve :

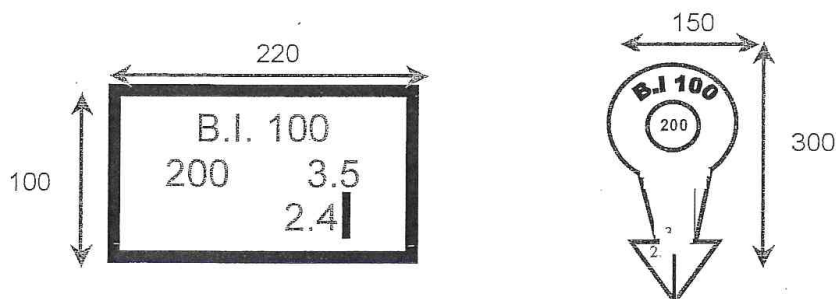
- 1 orifice avec ½ raccord symétrique de 100 mm
- 2 orifices de part et d'autre du premier, avec ½ raccord symétrique de 65 mm.

Chaque orifice est obstrué par un bouchon à chaînette. Le corps du poteau est prolongé dans le sol, sur une profondeur de un mètre par un tube de 100 mm de diamètre, branché sur la conduite de la ville par une canalisation d'un diamètre minimum de 100 mm, et terminé par un dispositif portant la soupape d'ouverture.

Pression maximale : **16 bars**.

NFS 61-221 pour les plaques de signalisation pour les BI :

DEUX TYPES DE PLAQUES DE SIGNALISATION POUR PRISE D'EAU



NFS 62.200 fixant les conditions d'installations et de réception des poteaux et bouches d'incendie.

2. REGLEMENTATION DES RESERVES ARTIFICIELLES

Ces réserves peuvent être constituées par des citernes, bassins, piscines, lavoirs, abreuvoirs et autres points d'eau similaires.

Elles doivent être accessibles en toutes circonstances et implantées à des lieux judicieux par rapport aux bâtiments à défendre, dans un rayon de 400 m maximum.

La capacité de ces réserves doit être de 120 m³ minimum d'un seul tenant. Toutefois, si son alimentation est assurée par un réseau de distribution ou par une source, la capacité peut être réduite du double du débit horaire de l'appoint. (exemple : 60m³ si apport de 30m³/h)

Les réserves artificielles sont répertoriées (sous réserve que les Maires aient porté à la connaissance des sapeurs pompiers l'existence de ces points d'eau) par les sapeurs pompiers pour les inclure dans la défense incendie d'une commune et font l'objet de vérifications périodiques par les sapeurs pompiers.

Ces réserves artificielles devront être signalées (par la Mairie) comme le prévoit la circulaire du 10 décembre 1951.

3. REGLEMENTATION DES POINTS D'EAU NATURELS

Les points d'eau naturels sont constitués de cours d'eau, mares, étangs, puits et peuvent servir pour la défense incendie dans les conditions suivantes :

- le point d'eau doit être accessible à un engin pompe.
- la mise en œuvre des engins et du matériel de lutte contre l'incendie doit être facilitée par la création ou l'existence de plate forme d'aspiration d'une superficie de 12 m² (4x3) pour une motopompe et de 32 m² (8x4) pour un engin pompe.
- il devra fournir en deux heures les 120 m³ d'eau nécessaires :
 - possibilité de petite mare alimentée (60m³ alimentée à 30m³).
 - Débit du cours d'eau au moment de la plus forte sécheresse connue (Police des eaux)
- il sera au maximum à 400 m du risque à défendre.
- la hauteur d'aspiration ne devra pas être supérieure à 6m et la profondeur d'aspiration inférieure à 80 cm.

Les points d'eau naturels devront être signalés comme le prévoit la circulaire du 10 décembre 1951 et font l'objet de vérification périodique par les sapeurs pompiers.

4. Cas exceptionnels

a) Puisard d'aspiration

Dans certaines zones éloignées du réservoir, la pose d'appareils débitant 17 litres/seconde nécessite l'installation de canalisations dont le prix de revient grèverait de charges anormales les finances municipales.

Afin de pallier cet inconvénient, il y aurait normalement intérêt à construire des réserves artificielles telles que définies précédemment.

Toutefois, lorsque les risques seront peu importants, et que les canalisations prévues ont au minimum 80 mm de diamètre, et débiteront 6 litres/seconde à gueule bée, il peut être admis la création de puisards d'aspiration.

Ces puisards, d'une capacité minimum de l'ordre de 2 m³, seront alimentés par un branchement de diamètre égal à celui de la conduite du réseau. Ils seront maintenus fermés par un tampon. Leur branchement sera muni d'une vanne de barrage normalement fermée, et débouchera à la partie haute du puisard. Ces ouvrages seront munis à leur partie basse d'une décharge perdue de très faible débit les maintenant vides en temps normal. De tels puisards offrent, sur les bouches de 100 mm insuffisamment alimentées, l'avantage d'éviter de mettre les conduites en dépression, tout en demeurant utilisables, à un régime évidemment réduit, par les motopompes de 60 m³/h des centres de secours. Leur espacement devra être de l'ordre de 200 à 300 mètres.

b) Citernes de 60 m³

Toute propriété, maison isolée dans la campagne : ferme, château, maison de culture ou d'habitation, présentant des risques limités doit pouvoir être défendu contre l'incendie.

Or, s'il n'existe pas de points d'eau naturels, l'obligation de satisfaire les besoins précédemment énoncés pourrait conduire à des dépenses exagérées eu égard aux risques à défendre.

Pour des raisons d'économie, il pourra être admis la création de réserves de 60 m³ seulement, mais ceci est un minimum et doit être une exception.

ANNEXE N°3 - ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme fait référence à plusieurs **éléments de patrimoine**, en vue de garantir leur préservation. Ils sont repérés aux plans de zonage du PLU (plans n°4.2.1 et 4.2.2).

En effet, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Ces 36 éléments du patrimoine sont les suivants :

Numéro	Localisation	Elements
1	Domaine de la Barèze	Terrasses
2	Domaine de la Barèze	Local pour gardien de chasse
3	Domaine de la Barèze	Grangette
4	Domaine de la Barèze	Pigeonnier, terrasses
5	Ch. de l'Aleysonne	Calvaire
6	Ch. de Balayes	Calade
7	L'Aleysonne	Grangette
8	Ch. de Balayes	Calvaire
9	Av. Impériale	Chapiteaux, portail
10	Le Ruissol	Grangette
11	Argevillières	Grangette
12	Bois Laville	Tombe antique
13	Les Sciallards	Grangette
14	Les Sciallards	Grangette
15	Les Sciallards	Grangette
16	Les Sciallards	Grangette
17	Vaumalle	Grangette
18	Tombes Antiques	Grangette
19	Flachères	Porche
20	Flachères	Abris
21	Flachères	Source
22	Ch. Du Bois Laville	Abreuvoir
23	La Combe	Grangette
24	Le Mazet / La Chaze	Terrasses
25	Domaine de la Barèze	Grangette
26	Domaine du Vernet	Grangette
27	Domaine du Vernet	Terrasses, gourguoues
28	Pont des Chats	Aqueduc
29	Dolmen	Bois Laville
30	Chemin Croix Blanche	Calvaire

31		Pierre à cupules
32		Abri de berger
33	Route des Sablas	Grange
34	Avenue du Ruissol	Jardin Mauresque
35	Bas d'Argevillières	Pigeonnier
36	Route des Sablas	Châtaigniers des Sablas
37	Avenue de la République	Jardin Maurèsque Cèdres

ANNEXE N°4 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) :

Les Emplacements Réservés (ER) suivants ont été définis au titre de l'article L151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme :

n° ER	Bénéficiaire	Objet	Parcelles	Superficie (m²)
1	Commune	Aménagement de carrefour	AC 31, AC 241, AC 157	239
2	Commune	Création de voirie	AD 4, AD 6, AD 250	955
3	Commune	Aménagement de carrefour	AC 182	40
4	Commune	Aménagement de carrefour	AL 70 - AL 40	441
5	Commune	Aménagement de carrefour	AD 73	125
6	Commune	Aménagement de carrefour	AL 46	304
7	Commune	Secteur du Ruissol – élargissement voie impériale	AD 345	728
8	Commune	Secteur du Ruissol - création aire de stationnement	AD 345	1391
9	Commune	Village - élargissement du chemin de la Combe pour l'aménagement d'une liaison piétonne	AA 100, AA 108	618
10	SYDEO	Quartier Flachères - extension d'un réservoir de Belin ou réalisation d'un ouvrage hydraulique d'alimentation en eau potable	A 898	2006