

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

ARIGNAC

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

REALISE PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



SOMMAIRE

T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	3
ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME	3
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF	7
ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS.....	7
 T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	8
ZONE UA	9
ZONE UB.....	19
ZONE UC	31
ZONE UF	42
ZONE UL.....	50
ZONE AU	57
ZONE AUF.....	68
ZONE AUo.....	78
ZONE A	80
ZONE N.....	89

T I T R E - I - D I S P O S I T I O N S

G E N E R A L E S

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ARIGNAC.

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

Article R. 111 - 2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111 - 4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111 - 15

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111 - 21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

2) Les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (tramage à petits carreaux)
- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à protéger ou à créer (tramage à gros carreaux pour les terrains surfaciques ; gros points en alignement pour les espaces boisés classés linéaires)

- des éléments du paysage classés au titre du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturels et historiques: chemins de promenade (petits points en alignement); murets de soutènement (petits triangles en alignement),
- des éléments du paysage classés au titre du code de l'urbanisme pour des motifs écologiques : zones humides des milieux ouverts (tramage de « touffes d'herbe et de petits points); habitats des milieux ouverts d'intérêt communautaire (tramage à forte densité); haies structurantes (petits carrés en alignement),
- la zone inondable (tramage à traits horizontaux pour la cartographie informative de la DIREN; tramage à points espacés en quinconce pour l'étude complémentaire réalisée en 2003)
- les zones de glissements de terrain (tramage à traits obliques)
- les zones de chute de blocs (tramage alternant traits obliques et petits cercles)
- les zones de risques technologiques (tramage à base de croix obliques en quinconce)
- l'enveloppe des zones affectées par le bruit de part et d'autre des voies classées bruyantes (traits + pointillés)

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant au tissu urbain ancien ;
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent qui sera desservi par le réseau d'assainissement collectif ; 3 secteurs ont été définis : le secteur UBr1, soumis aux risques de chutes de blocs en aléa moyen-fort ; le secteur UBr2, soumis aux risques de chutes de blocs en aléa faible, et le reste de la zone UB,
- la zone UC, correspondant au tissu urbain récent qui ne sera pas desservi par le réseau d'assainissement collectif ;
- la zone UF, correspondant au tissu urbain d'activités ; la zone UF comprend 2 secteurs : le secteur UFa, où seules les activités artisanales ou commerciales non nuisantes, compatibles avec la vie du quartier sont autorisées, et le secteur UF acceptant les activités artisanales ou de petite industrie
- la zone UL, correspondant à la zone à vocation de tourisme et de loisirs

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UB, UBr1, UBr2, UC, UF, UFa, UL, et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU1 est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat admettant des opérations individuelles,
- la zone AUF est une zone d'urbanisation future destinée aux activités ; 2 secteurs ont été créés : le secteur AUF, qui correspond à la zone d'activités

- intercommunale de Prat Long, et le secteur AUFa, qui correspond au projet d'installation de gestion des déchets et de STEP intercommunale,
- la zone AUo, zone d'urbanisation future à vocation résidentielle ; c'est une zone bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU,

repérées au plan par leurs indices respectifs AU1, AUF AUFa, AUo et délimitées par un tireté.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

la zone A, zone agricole de la commune. 4 secteurs ont été définis :

- le secteur Ap caractérisé par une forte sensibilité paysagère,
- le secteur Atvb correspondant au terroir agricole inclus dans les réservoirs de biodiversité,
- le secteur Atvb1 correspondant au terroir agricole inclus dans les corridors écologiques,
- le secteur A correspondant au reste du terroir agricole.

repérée au plan par leurs indices respectifs A, Ap, Atvb, Atvb1, et délimitée par un tireté.

4 - la ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de 5 secteurs :

- le secteur Ne zone naturelle soumise aux contraintes de protection du captage AEP,
- le secteur Nj correspond aux jardins potagers situés en bordure du village
- le secteur Nl correspond à la zone de loisirs de la commune
- le secteur Ntvb correspondant aux réservoirs de biodiversité
- la zone N correspondant au reste de la zone naturelle

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Ne, Nj, Nl, Ntvb, et délimitées par un tireté.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques
- ▶ des services publics

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

T I T R E - II - D I S P O S I T I O N S

A P P L I C A B L E S A U X D I F F É R E N T E S

Z O N E S

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe le centre ancien du village, autour des buttes du Castela et du Pujol, ainsi que le centre ancien du hameau de Ménac. Le bâti est construit généralement en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- la construction de bâtiments agricoles,
- la réutilisation, pour l'hébergement des animaux de ferme, de bâtiments agricoles existants non utilisés depuis plus de 5 ans,
- Les constructions à usage industriel,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux

♦ éléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : Habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts (tramage à forte densité) : ne sont autorisés aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de dégrader ces habitats en dehors de ceux autorisés dans l'article UA2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ **RAPPEL** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 entreprises artisanales liées à l'activité normale du village ou du hameau (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles ne dépassent pas 100 m² de surface de plancher,

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

✓ éléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sont autorisés sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère, de ne pas dégrader la qualité environnementale des habitats concernés, et de justifier que les constructions ne peuvent être implantées ailleurs.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères ; ils ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres.

2 - voirie :

✓ Principe général : Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondent pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

✓ Voies nouvelles : Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux usées non traitées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Sur la façade en bord de voirie publique, les eaux de toiture seront collectées par un égout de toit et évacuées vers le réseau pluvial collectif, s'il existe. Pour les autres façades, les eaux collectées ou non par un égout de toit seront écoulées sur la parcelle pour être infiltrées dans un puits ou dans une tranchée d'infiltration. En cas d'impossibilité de mise en oeuvre (par manque de place ou revêtement complet du jardin), le rejet vers le réseau public nécessite une autorisation de la commune.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

3 – Electricité – Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1- cas général : La construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation des bâtiments publics en retrait de l'alignement est autorisée.

2- cas particuliers :

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement de l'autre voie.

L'implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsque la construction projetée est en continuité d'implantation avec les immeubles voisins.

Les piscines devront être implantées à 2m minimum des limites d'emprise des voies.

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

Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

♦ **implantation par rapport aux limites latérales:**

✓ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

- de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- de la construction de vérandas, porches, auvents, annexes à l'habitat
- d'un projet de construction faisant partie d'un programme de remodelage ou d'aménagement d'îlots

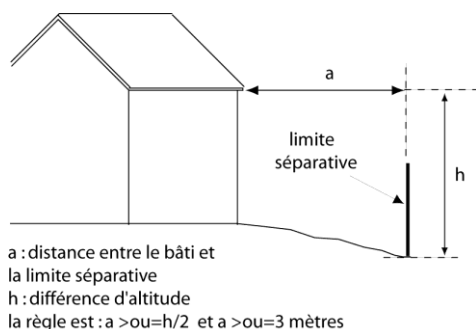
Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

✓ au delà de cette bande de 15 mètres:

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

♦ **implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle :**



Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

♦ **Cas particuliers** : Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de 3 mètres minimum.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans pouvoir excéder 10 m à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

♦ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue.

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel est implantée la construction : la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis suivant la pente.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conforme au tissu urbain environnant la zone.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

♦ Dispositions particulières : Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles :

✓ constructions existantes :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge, ou en tuile mécanique ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises...) sont interdites sauf pour les annexes non contigues au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes de la rue concernée.

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être réalisés à pierre vue (jointoiements en creux ou en bourrelet interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les abris de jardin en bois inférieurs à 15 m² sont autorisés

→ Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

✓ constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront recouvertes d'un enduit à la chaux teinté dans la masse ou d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

✓ Clôtures:

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Tous les dispositifs brise-vue tel que canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans, panneaux et haies artificielles sont interdits.

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut. Le mur bahut sera constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- La hauteur du mur bahut ne saura excéder 0,80 m de haut.

✓ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

→ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés ou posés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture,

→ En façade : les capteurs solaires sont interdits

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues ou plus :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

Il est imposé une place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

✓ modalités d'application :

- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles décrites ci-dessus doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus, en nombre suffisant, à cet effet.

✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

♦ Véhicules à 2 roues Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place dans les cas suivants à raison de :

- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

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

NEANT

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain plus ou moins récent, qui sera desservi par le réseau collectif d'assainissement. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou des bureaux. 3 secteurs ont été définis : le secteur UBr1, soumis aux risques de chutes de blocs en aléa moyen-fort ; le secteur UBr2, soumis aux risques de chutes de blocs en aléa faible, et le reste de la zone UB.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :
 - La création ou l'extension de bâtiments agricoles
 - Les constructions à usage industriel
 - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
 - Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
 - Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les antennes de téléphonie mobile
- ◆ chemins protégés au titre du code de l'urbanisme, (alignement de petits points) : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.
- ◆ Habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts protégés au titre du code de l'urbanisme : (tramage à forte densité) : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de dégrader ces habitats en dehors de ceux autorisés dans l'article UB2.
- ✓ secteur UBr1 (aléas moyens-forts de chutes de blocs) : Toute construction ou installation est interdite

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- ✓ Les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement,,

réparations et services...), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

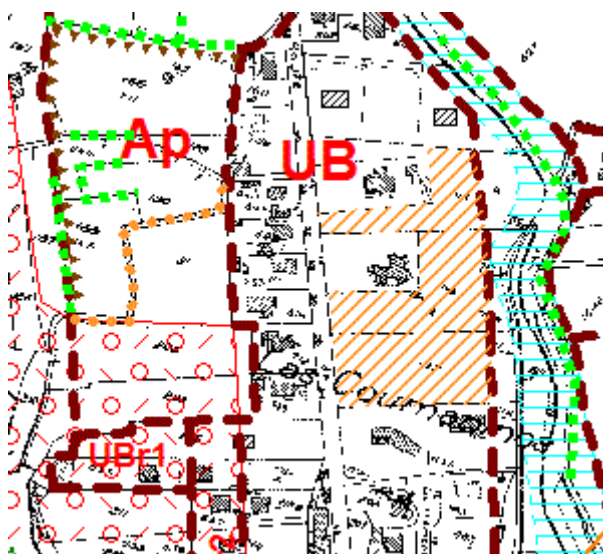
✓ Habitats d'intérêt communautaire des milieux ouverts protégés au titre du code de l'urbanisme: (tramage à forte densité) : les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sont autorisés sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère, de ne pas dégrader la qualité environnementale des habitats concernés, et de justifier que les constructions ne peuvent être implantées ailleurs ;

✓ chemins protégés au titre du code de l'urbanisme, (alignement de petits points) : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.

✓ secteur UBr2 (aléas faibles de chutes de blocs): la constructibilité est soumise à la réalisation d'une étude trajectographique permettant de dimensionner les renforcements de façades exposées ; la présentation de la plus petite dimension à la provenance du risque sera recherchée et les ouvertures en façades exposées seront limitées ou renforcées

◆ L'urbanisation des parcelles 748, 749, 612 parties au lieu-dit « Coumaninos » devra respecter :

- le schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- la diversité et la densité de l'habitat telles qu'elles sont définies dans l'orientation d'aménagement :



✓ En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront faire l'objet d'une autorisation auprès des services municipaux, et garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

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

2 - voirie nouvelle :

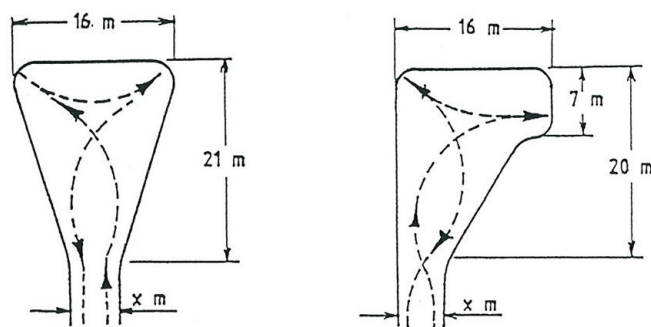
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ◆ 8.0m pour des opérations desservant plus de 10 lots

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 - Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1 -voies communales ou départementales

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'axe des RD ;
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

1.4 - Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

2 - Autres voies existantes ou projetées

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise de la voie au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Une tolérance de 0.50m est acceptée pour les avant-toits. Dans les lotissements, la règle doit être appliquée lot par lot.

3 - Cas particuliers

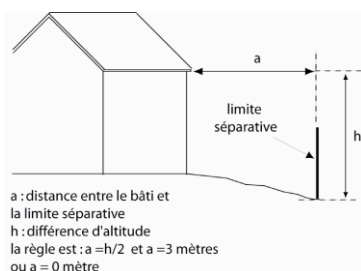
Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- ✓ pour des motifs de sécurité,
- ✓ pour respecter l'alignement des constructions voisines
- ✓ pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

♦ Cas général :



Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur de la construction en limite séparative n'excède pas 3m,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

♦ **piscines :**

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

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

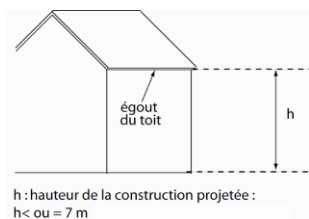
Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines, ni à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Cette hauteur est portée à 9m pour les bâtiments publics.

Remarques :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.

- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - Toitures : Les toitures doivent être de type ou d'aspect en tuiles canal ou romane, ou en tuiles mécaniques à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Les toits terrasse sont cependant autorisés à hauteur de 30% maximum de la surface totale de la toiture.

Un remaniement de toiture existante pourra être autorisé avec les mêmes types de matériaux que ceux existants à l'état initial.

2 -Façades/ouvertures :

- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets. Les couleurs vives sont interdites,
- En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public,
- Les volets roulants seront de teintes mates et foncées,
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit,
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public,
- est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

3 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être posés sur la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30m² à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale,
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

4 - Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

5 – clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Les clôtures de type treillage plastique opaque sont interdites.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Tous les dispositifs brise-vue tel que canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans, panneaux et haies artificielles sont interdits.

6 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues ou plus :

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100m² de surface de plancher et de la reconstruction de la surface de plancher des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

- Il est exigé 2 places de stationnement par logement

→ Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,

→ par 30 m² de surface de plancher entamée pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

→ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

→ Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

→ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles décrites ci-dessus doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus, en nombre suffisant, à cet effet.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 3 logements à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

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

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 10% au moins de l'unité foncière.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un ou plusieurs espaces verts à raison de 45 m² par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m². Ces espaces verts pourront être de 2 sortes :
 - ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
 - ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au

regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un tissu urbain généralement récent qui ne sera pas desservi par l'assainissement collectif. La zone UC est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou de bureaux. Les parcelles

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :
 - La création de nouveaux bâtiments agricoles
 - Les constructions à usage industriel
 - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
 - Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
 - Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les antennes de téléphonie mobile

- ◆ chemins protégées au titre du code de l'urbanisme, (alignement de petits points) : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.

- ◆ haies structurantes protégées au titre du code de l'urbanisme, (alignement de petits carrés) : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les haies concernées ne sont admis.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- ◆ les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement,, réparations et services...), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures

nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

♦ En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

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

La réalisation de nouveaux accès aux routes départementales sera soumise à l'avis du gestionnaire de ces voies publiques.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront faire l'objet d'une autorisation auprès des services municipaux et garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

2 - voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

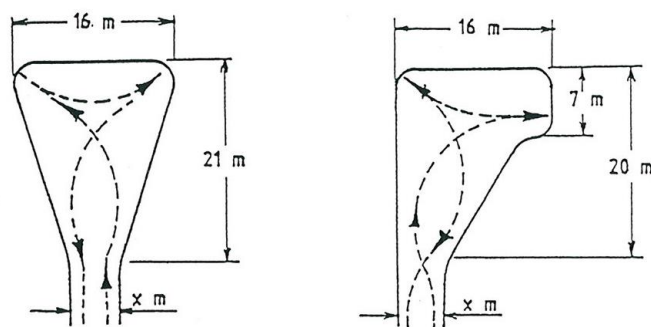
→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur d'emprise de la voirie est ainsi fixée à :

♦ 4.50m pour des opérations desservant de 2 à 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,

- ◆ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot
- ◆ 8.0m pour des opérations desservant plus de 10 lots

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 - Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit.

Les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser en accord avec le Maire les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1 -voies communales ou départementales

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales,
- 6 mètres des limites d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes et les annexes à l'habitat, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

1.3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

1.4 - Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

2 - autres voies

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise de la voie au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Une tolérance de 0.50m est acceptée pour les avant-toits.

3 - Dans les lotissements, la règle doit être appliquée lot par lot.

4 - Cas particuliers :

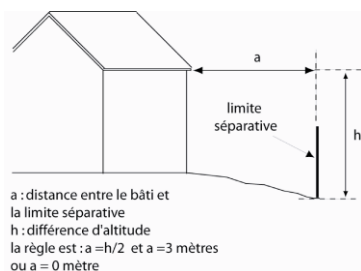
Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- pour les aménagements, restaurations et agrandissements des bâtiments existants

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

♦ Cas général :



Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur de la construction en limite séparative n'excède pas 3m,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

♦ **piscines :**

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

♦ **cas particuliers :**

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

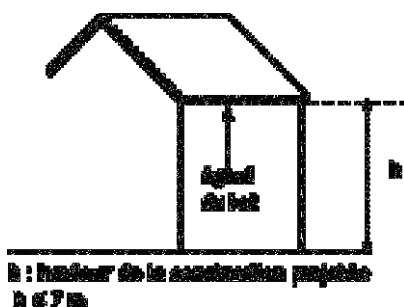
ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Cette hauteur est portée à 9m pour les bâtiments publics

Remarques :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.

- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 – Toitures : Les toitures doivent être de type ou d'aspect en tuiles canal ou romane, ou en tuiles mécaniques à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 30 et 35%. Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes du quartier concerné.

Les toits terrasse sont cependant autorisés à hauteur de 30% maximum de la surface totale de la toiture.

Un remaniement de toiture existante pourra être autorisé avec les mêmes types de matériaux que ceux existants à l'état initial.

2 –Façades/ouvertures :

- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets. Les couleurs vives sont interdites,
- En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public,
- Les volets roulants seront de teintes mates et foncées,
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit,
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public,
- est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

3 – Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être posés sur la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30m² à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale,
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

4 – Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

5 – clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Les clôtures de type treillage plastique opaque sont interdites.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.40 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Tous les dispositifs brise-vue tel que canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans, panneaux et haies artificielles sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable :

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

- Il est exigé 2 places de stationnement par logement

→ Si l'habitation longe une route départementale pour laquelle l'accès direct est autorisé par le gestionnaire de la voie, une place de stationnement supplémentaire sera réalisée sur l'accès à la parcelle dans un retrait de 5,0 m par rapport à l'emprise de la voie.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 30 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,
- par 30 m² de surface de plancher entamée pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour 7 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- par poste de travail pour les locaux artisanaux.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles décrites ci-dessus doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus, en nombre suffisant, à cet effet.

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Haies structurantes protégées au titre du code de l'urbanisme :

Aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les haies concernées ne sont admis.

3 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

4 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représentent 10% au moins de l'unité foncière.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus de 1 hectare, il doit être créé un ou plusieurs espaces verts à raison de 45 m² par lot ou par logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1000 m². Ces espaces verts pourront être de 2 sortes :
 - ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
 - ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à la zone d'activités existante de la commune. 2 secteurs ont été définis : le secteur UF, destiné à recevoir des établissements artisanaux et petites industries, et le secteur UFa, qui ne pourra recevoir que des activités artisanales ou commerciales non nuisantes.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Cas général : Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales exclusivement dans le secteur UF,
- Les carrières et gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

2 - zone inondable : en plus de ce qui précède, sont également interdits :

- la création de sous-sols et de remblais,
- le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé au-dessus des plus hautes eaux connues et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Cas général : Sont autorisées :

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines,
- dans le secteur UF, les établissements artisanaux et de petite industrie,
- dans le secteur UFa, les établissements artisanaux et commerciaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage : par

ailleurs, les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales sont également autorisés,

- la construction d'un local destiné à recevoir un gardien sous la réserve express qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés, et qu'il soit intégré au bâti principal de l'activité, et limité à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher,
- en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

2 - zone inondable: sont autorisées :

- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...)
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en indiquer clairement l'inondabilité à tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue
- Les constructions nouvelles à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

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

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 m. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Déchets ménagers

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public

Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

♦ Secteur UF :

La hauteur maximale des constructions, comptée sur la sablière ou à l'acrotère de la façade aval de la construction est fixée à 12 mètres en tout point de l'égout du toit.

♦ Secteur UFa :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres en tout point de l'égout du toit.

♦ Remarques :

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants...

Les ouvrages d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage
- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Les toitures devront être soit en toiture monopente, soit en toiture à 2 pentes.
- clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1.80 m ; elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie à l'exception des activités bruyantes pour lesquelles un mur anti-bruit pourra être imposé en limite séparative. Le mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement. En bordure des voies publiques, les clôtures existantes qui ne sont pas constituées par une haie vive seront obligatoirement doublées intérieurement par une haie vive, sauf pour des raisons de visibilité des accès ou des carrefours. Tous les dispositifs brise-vue tel que canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans, panneaux et haies artificielles sont interdits.
- Capteurs solaires :
Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits
- Eoliennes :
L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extension de moins de 50m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher entamée ;
- commerces : une place pour 40 m² de surface de vente entamée. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;
- artisanat, industries : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher de bureau et 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale ou industrielle

Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables ;

ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Sans objet

2 - Autres plantations existantes

Sans objet

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation touristique et de loisirs, accueillant des constructions de type village résidentiel de loisirs, gîtes, hôtellerie, restauration, camping-caravaning...

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Les installations classées autres que celles qui sont nécessaires aux activités autorisées
- Les activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées en UL2

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les activités commerciales, de bureaux ou de services à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles aient un lien avec les constructions projetées.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; l'extension mesurée ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction
- la construction de locaux annexes à l'habitat existant (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² de surface de plancher

- Les installations classées nécessaires aux activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les terrains de camping-caravaning, habitations légères de loisir, parcs résidentiels de loisirs, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain environnant
- en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

3 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.
- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 15 mètres de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 6 mètres en tout point de l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Dans un souci d'intégration optimale à l'environnement, les constructions devront avoir une unité globalement homogène.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Le talutage des constructions doit être :
 - soit limité à 0,80 mètre,
 - soit interdit au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval de la parcelle
- clôtures : les clôtures ne concerneront que l'enveloppe de la zone ; il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Les murs bahut sont interdits, ainsi que tous les dispositifs brise-vue tel que canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans, panneaux et haies artificielles.

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

- Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ Qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

- ✓ Qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores.

- ✓ Qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- ✓ village résidentiel de loisirs:

- 2 places de stationnement au minimum par logement à l'intérieur de chaque lot
- à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.

- ✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 4 places de restaurant

- ✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

→ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Espaces verts

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations d'arbres d'accompagnement devront être conçues de façon à permettre une intégration optimale du projet dans le site.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). Un seul secteur a été créé : le secteur AU1, admettant des opérations individuelles.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les antennes de téléphonie mobile

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que :

- si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les : orientations d'aménagement
- si elle respecte la diversité de l'habitat telle qu'elle est identifiée dans l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier PLU ; dans chaque zone où l'orientation d'aménagement le stipule, devront être réalisés un parc de maisons de ville et/ou d'immeubles collectifs dont les pourcentages par rapport au parc de la zone sont affichés dans l'orientation.

2- Les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies

d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

3- En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

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

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

2 - voirie :

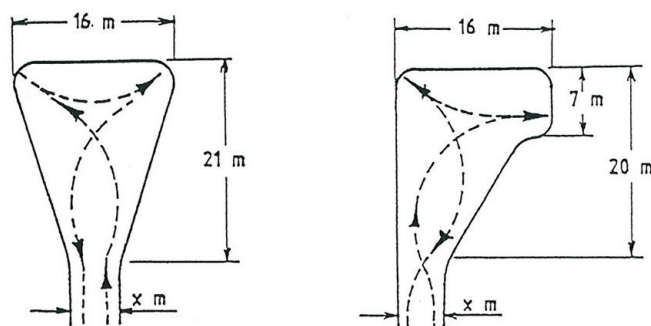
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des plate-formes des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones AU (cf orientations d'aménagement), devra respecter la valeur indiquée dans ces schémas (non compris les éventuels talutages liés à la topographie des lieux). Dans tous les cas, la largeur de chaussée des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones sera au minimum de 5,0 m, non compris les pistes cyclables.

La largeur minimale d'emprise des voiries sera de 8m.

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 - Déchets ménagers : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

- Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

✓ Conformément aux prescriptions réglementaires pour la gestion quantitative des eaux pluviales (étude du schéma d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales – SOGREAH), il sera mis en place à la parcelle un ouvrage de régulation permettant de répondre aux exigences suivantes :

Superficie S de la zone imperméabilisée sur la parcelle	débit de fuite	Volume de rétention
$S \leq 100 \text{ m}^2$	Pas de prescription	
$100 < S < 2500 \text{ m}^2$	$S \times 1,2/100$	$S \times 1,5/100$
Projet global $> 1 \text{ Ha}$	dossier Lois sur l'Eau obligatoire	

✓ Il est recommandé de créer un ouvrage collectif de régulation pour l'ensemble de l'opération.

3 - Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1 - Cas général :

1.1 - Routes départementales: Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie.

1.2 - Autres voies: Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe de la voie.

1.3 - La règle doit être appliquée lot par lot dans le cas d'un lotissement.

1.4 - Lorsque l'orientation d'aménagement le stipule, les constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement de la voie.

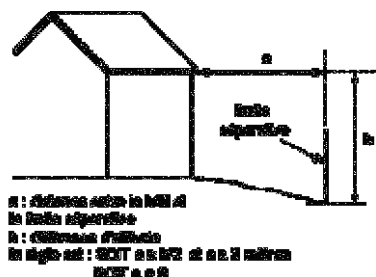
2 - Cas particuliers:

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

1 - Cas général:

Les constructions doivent être édifiées :



- Soit en limite séparative,

- Soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La règle doit être appliquée lot par lot dans le cas

d'un lotissement.

2 - Cas particuliers:

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

♦ **piscines :**

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

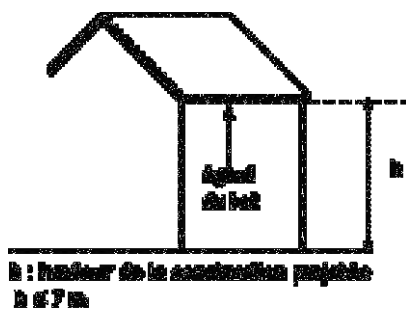
Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation, ni aux piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Remarques :

♦ Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires implantés sur toit terrasse, et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, les équipements d'infrastructure et ouvrages d'intérêt collectif (château d'eau, pylône EDF...); cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage.

♦ Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 – Toitures : Les toitures doivent être de type ou d'aspect en tuiles canal ou romane, ou en tuiles mécaniques à l'exception des vérandas et des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Les toits terrasse sont cependant autorisés à hauteur de 30% maximum de la surface totale de la toiture.

2 –Façades/ouvertures :

- L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets. Les couleurs vives sont interdites,
- En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public,
- Les volets roulants seront de teintes mates et foncées,
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit,
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public,
- est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

3 – Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être posés sur la toiture, selon le même angle d'inclinaison que la toiture ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30m² à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale ,
- ✓ Au sol ou en façade : les capteurs solaires sont interdits

4 – Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

4 - Le talutage des voiries et des constructions doit être limité à 0,80 mètre de hauteur,

5 – clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour

une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. . Les clôtures de type treillage plastique opaque sont interdites.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

Tous les dispositifs brise-vue tel que canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans, panneaux et haies artificielles sont interdits.

6 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

→ Il est exigé 2 places de stationnement par logement

→ Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 30 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,
- par 30 m² de surface de plancher entamée pour les bureaux,
- par chambre d'hôtel,
- pour 7 places de restaurant
- par lit pour les établissements hospitaliers
- pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
- par poste de travail pour les locaux artisanaux.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 3 logements à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

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

1 - Espaces boisés classés

Néant

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de l'unité foncière doivent être aménagés en jardin planté et gazonné.

Dans le lotissement, le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts collectifs conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation d'ensemble (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts sera de 40 m² par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière. Dans le décompte des espaces verts, seuls les espaces verts non linéaires pourront être pris en compte.

Les plantations le long des voies seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie ; les essences seront choisies en accord avec les services municipaux. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUF est une zone d'urbanisation future destinée aux activités ; 2 secteurs ont été créés : le secteur AUF, qui correspond à la zone d'activités intercommunale de Prat Long, et le secteur AUFa, qui correspond au projet d'installation de gestion des déchets et de STEP intercommunale.

ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - cas général :

Sont interdits :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 2
- Les carrières et gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

2 - zone inondable: en plus de ce qui précède, est également interdit :

- la création de sous-sols et de remblais,
- le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé au-dessus des plus hautes eaux connues et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux

ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle respecte le schéma d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement (pièce 3.2 du dossier PLU).
- ✓ Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:
 - Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

- dans le secteur AUF les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant :

- activités industrielles ou artisanales,
- activités de stockage,
- bureaux ainsi que centres de formation, séminaires et congrès
- restauration, hôtellerie
- commerces et services,
- établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales

- dans le secteur AUFa les constructions d'activités, à condition qu'elles soient de type suivant : station d'épuration ; installation de gestion des déchets

- La construction d'un local destiné à recevoir un gardien sous la réserve express qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés, et qu'il soit intégré au bâti principal de l'activité, et limité à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher,

- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructure

✓ Dans la zone inondable :

- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, stations de pompage, postes de relèvement...)
- les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en indiquer clairement l'inondabilité à tout utilisateur, et de prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue
- Les constructions nouvelles sont autorisées à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues

✓ dans la zone de bruit (repérée sur le document graphique par une trame selon la légende): en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux à usage d'habitation autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

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

2 - voirie :

◆ Tout secteur : Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

◆ Secteur AUF :

La voirie primaire (encore appelée voie de desserte principale) devra respecter les prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement, figurant pièce 3.2 du dossier PLU, à savoir une emprise totale de 20m, dont 6m de chaussée.

Les autres voies auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 m. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Déchets ménagers

◆ Secteur AUF : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage.

◆ Secteur AUFA : Sans objet

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou utilisation du sol autorisée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme au règlement du Service des Eaux.

2 - Assainissement Eaux usées

Rappel : Le rejet des eaux usées non traitées dans le milieu superficiel est interdit. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

◆ Tout secteur : Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes non susceptibles d'être polluées pourront être évacuées par infiltration dans la parcelle correspondante ou dans le système général de collecte des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes et susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques localisées ou des pollutions accidentelles feront l'objet d'un pré-traitement avant rejet dans le système général de collecte des eaux pluviales. Ce pré-traitement devra recevoir l'agrément des services compétents.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

◆ Secteur AUF :

Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

4 – Autres réseaux

Le raccordement aux réseaux EDF, PTT, Vidéocommunication, Télécommunication et autres doivent recevoir l'agrément des services gestionnaires compétents.

ARTICLE AUF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

La règle s'applique lot par lot.

1 – Cas général:

- les constructions devront être implantées à l'alignement, avec le recul indiqué à l'orientation d'aménagement ; à défaut d'indications données par cette orientation, les constructions devront être implantées à 12 m au moins de l'axe des voies publiques. A l'exception des façades bâtiment de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires.
- Toutefois, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents pour des motifs de sécurité publique.

2 – RN 20:

◆ Secteur AUF : Conformément à l'étude Amendement Dupont, annexée au PLU, les constructions devront être implantées à l'alignement, à 40 m de l'axe de la voie, à l'exception des réseaux publics, ainsi que des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ◆ Secteur AUFa : Conformément à l'étude Amendement Dupont, annexée au PLU, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 30 m de l'axe de la voie, à l'exception des réseaux publics, ainsi que des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

3 – Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie. Cependant, en façade de la RN 20, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ne seront autorisés que s'ils ne sont pas ou peu perçus depuis la RN 20, ou s'ils ne peuvent pas être localisés ailleurs dans la zone.

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

La règle s'applique lot par lot.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6 mètres.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières.

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres en tout point de l'égout du toit, et à 15 m du faîtage. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants...

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les équipements collectifs.

ARTICLE AUF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions

11 - cas général :

- Les constructions devront respecter la démarche HQE (haute qualité environnementale) élaborée par l'association HQE et notamment les exigences environnementales portant sur :

→ l'écoconstruction, et plus précisément sur :

— La relation harmonieuse du bâtiment dans sa parcelle (cible 01)

- Le choix des matériaux qui devra respecter la norme expérimentale XP P01-010 (norme utilisée par le CSTB pour élaborer la base de données INIES sur les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits : cible 02)
- Le faible niveau des nuisances liées au chantier (cible 03)

→ l'écogestion, et plus précisément sur :

- la gestion de l'énergie (cible 04)
- la gestion de l'eau (cible 05)
- la gestion des déchets (cible 06)

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Toutes les constructions devront assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleur. En façade sur la RN 20, les styles, les formes et les couleurs des constructions autorisées devront être en harmonie et seront soumis à l'agrément de l'aménageur.

- Est interdit (sauf éléments de modénature) l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

- Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes ; dans ce dernier cas, la toiture sera masquée par un acrotère de hauteur suffisante.

- Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture.

- Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

12 - Bâtiments publics:

- Les bâtiments publics pourront avoir un caractère architectural marqué ; il pourra en particulier se distinguer des autres bâtiments tant au niveau du choix des matériaux que du volume du bâtiment, du style, ou de la couleur.

2 - Stockage- chargement

Tout matériau, équipement ou fourniture devront être entreposés dans des bâtiments clos, sauf disposition particulière (écran visuel végétal ou autre) à soumettre à l'agrément de l'aménageur.

3 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux seront obligatoirement enterrés

4 - Talus et murets de soutènement

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Un plan faisant apparaître les modifications apportées par rapport au terrain naturel avant travaux (remblais-déblais) doit être annexé au dossier de demande de permis de construire.

5 - Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelque nature que ce soit, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur gris anthracite, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur gris anthracite, sans dés de fondation apparents. Les grilles pourront être avantageusement doublées d'une haie plurispécifique constituée d'espèces locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...).

6 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

7 - Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

Il est exigé d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées.

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

Ces diverses aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les aires de stationnement non couvertes devront être réalisées en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront d'autre part être plantées à raison d'un arbre de haute tige de diamètre 8-10 pour 30 m² de surface minéralisée.

Il doit être aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes, définies en fonction du seul usage principal du bâtiment :

✓ établissement industriels ou artisanaux:

1 place de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre de places

✓ bâtiments de stockage :

Il est imposé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 150 m² de plancher

✓ bureaux :

Il est imposé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher, la norme retenue étant celle qui est la plus favorable à la création du plus grand nombre de places

✓ établissements commerciaux :

Il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre jusqu'à 500 m² et une par tranche de 15 m² de plancher pour les surfaces commerciales de plus de 500 m² de surface de plancher.

✓ constructions à usage d'habitation :

Il est imposé 2 places de stationnement par logement.

✓ Hôtels et restaurants :

Il est imposé 9 places de stationnement pour 10 chambres et 1,5 place pour 10 m² de salle de restaurant.

✓ Autres constructions :

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables, sauf justificatif présenté par le pétitionnaire et approuvé par l'aménageur.

◆ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

→ Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie

→ Entrepôts : Néant

ARTICLE AUF 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés : les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - plantations existantes

Toute demande de permis de construire doit comporter un inventaire des arbres existants dans le lot concerné. Les haies localisées dans le domaine privé (dans et/ou en limite de lot) devront être impérativement maintenues ; les autres arbres existants devront être maintenus, à l'exception des emprises des bâtiments où ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.
- Un plan de végétation doit être annexé au dossier de demande de permis de construire et être présenté à l'aménageur.
- Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site.
- La proportion minimale du terrain à conserver en espace vert est fixée à 20%.
- Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'aire libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de service et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLE AUF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AUF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone actuellement agricole que l'on envisage à terme d'urbaniser à des fins résidentielles. Cette zone n'est pas équipée et sa constructibilité est subordonnée à deux conditions :

- réalisation des réseaux et des équipements ; l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUo de l'Estrade-ouest sera conditionnée à la mise en service de la station d'épuration intercommunale et de la mise en œuvre du réseau d'eaux usées (même si seule la partie nord de cette zone AUo sera desservie par le réseau d'assainissement collectif, conformément au zonage-assainissement),
- sa constructibilité est projetée à plus long terme, de façon maîtrisée afin de ne pas créer de déséquilibres entre le niveau des équipements publics et la nouvelle population correspondant à l'ouverture de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

Les zones AUo ont fait l'objet de schémas d'organisation interne figurant en annexe au règlement (confer : orientations d'aménagement, pièce 3.2 du PLU).

ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans l'article AUo2

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ✓ Les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à l'exception des antennes de téléphonie mobile.

ARTICLES AUo 3 à 13

NÉANT

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES AUo 15 à 16

NON REGLEMENTE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune d'ARIGNAC. 4 secteurs ont été créés :

- le secteur Ap caractérisé par une forte sensibilité paysagère,
- le secteur Atvb correspondant au terroir agricole inclus dans les réservoirs de biodiversité,
- le secteur Atvb1 correspondant au terroir agricole inclus dans les corridors écologiques,
- le secteur A correspondant au reste du terroir agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

◆ Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article A2, et notamment :

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux non liés à une activité existante.
- Les activités industrielles et artisanales
- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article A2
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que celles mentionnées à l'article A2

◆ Secteur Atvb1 : Tous types de dépôts, même temporaires ainsi que tous types de déchets sont interdits

◆ chemins protégés au titre du code de l'urbanisme, (alignement de petits points) : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.

◆ haies protégées au titre du code de l'urbanisme, (alignement de petits carrés) : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les haies concernées ne sont admis.

◆ zones humides protégées au titre du code de l'urbanisme, (trame formée de touffes d'herbe stylisées) : aucune construction nouvelle, ni travaux hydrauliques (drainage, assainissement), ni comblement de mares ne sont admis.

- ◆ dans la zone inondable: repérée par une trame sur le plan de zonage :
 - zones d'aléas forts (couleurs rouge ou bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles sont interdites
 - zones d'aléas moyens ou faibles (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article N2 sont interdites
 - sous-sols et remblais : sont interdits en zone inondable, quel que soit l'aléa

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

◆ secteur Atvb1 :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale

◆ secteur Atvb :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate

◆ secteur Ap :

- Les extensions mesurées des constructions agricoles existantes
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité paysagère
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; l'extension mesurée ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² de surface de plancher

◆ secteur A :

- La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, et qu'il soit établi un lien de nécessité fonctionnelle (présence humaine permanente obligatoire) et géographique,
- La construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation liées à l'exploitation agricole, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher,
- Les terrains de camping, caravanning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier sur les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage,
- La construction des bâtiments à usage agricole (hangars...) dans le respect des réglementations en vigueur, en particulier sur les éventuelles nuisances vis-à-vis du voisinage,
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente des produits à la ferme...) à proximité du siège d'exploitation,
- les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme) à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée
 - qu'elles soient intégrées à leur environnement
 - que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation »
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la construction des bâtiments agricoles,
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

◆ dans la zone inondable repérée par une trame sur le document graphique, sont autorisées :

- zones d'aléas forts: l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve que :
 - aucun logement ne soit créé à partir d'une construction autre qu'habitation
 - les extensions des maisons d'habitation soient limitées à 20 m² d'augmentation d'emprise au sol et soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant

- les réseaux et équipements soient mis hors d'eau
- les produits dangereux, polluants ou flottants soient stockés au-dessus du niveau des PHEC (plus hautes eaux connues)
- soit réalisé un niveau refuge d'au moins 20 m² dont le plancher devra être situé au-dessus des PHEC
- zones d'aléas moyens ou faibles sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :
 - l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée dans les mêmes conditions qu'en zone d'aléas forts,
 - la construction d'installations nécessaires à des équipements publics à condition que le plancher bas soit au-dessus des plus hautes eaux connues,
 - le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants au-dessus des PHEC

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

- 1 - RN 20: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 50 m par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche
- 2- Autres voies : Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe existant ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.
- 3- Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- 4- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ La hauteur maximale des constructions principales (hors annexes), comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation autorisées,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation

✓ La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.30 mètres.

✓ Remarques:

- Les extensions des maisons existantes pourront être construites à la même hauteur que le bâtiment d'origine,
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Cas général :

→ Maisons d'habitation : Toutes les constructions à usage d'habitation doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

Les volets roulants seront de teintes mates et foncées.

L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

→ Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

→ Bâtiments agricoles :

- Les toitures doivent être à double pente, la hauteur maximale du faîtage est fixée à 10m ; les toitures monopente sont interdites sauf si le bâtiment s'appuie sur le relief naturel, dans ce cas la hauteur du faîtage peut aller jusqu'à 12m
- Dans un souci d'intégration paysagère, les éléments (toiture et/ou bardage) en bac acier et assimilés (onduline, toisite) seront de teinte gris foncé ou marron foncé
- Tout autre matériau, utilisé en façade et destiné à être recouvert, sera soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement

• Cas des maisons traditionnelles du XIXème siècle ou antérieures :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge, ou en tuile mécanique ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises...) sont interdites sauf pour les annexes non contigües au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

Le faîtage des constructions nouvelles (à l'exclusion des annexes à l'habitat) devra s'harmoniser avec le sens du faîtage des constructions existantes de la rue concernée.

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être réalisés à pierre vue (jointoiements en creux ou en bourrelets interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 15 m² sont autorisés

→ Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

• Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole

- Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.
- clôtures : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, ursus, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. Les grilles et grillages non agricoles sont interdits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Eléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : Les habitats correspondants (zones humides des milieux ouverts, haies et alignements structurants) devront être intégralement protégés.

La construction de bâtiments agricoles peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (haies) en vue d'une meilleure intégration au site.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES A 15 à 16

NON REGLEMENTE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de ARIGNAC, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Cinq secteurs ont été distingués:

- ▶ le secteur Ne zone naturelle soumise aux contraintes de protection du captage AEP,
- ▶ le secteur Nj correspond aux jardins potagers situés en bordure du village,
- ▶ le secteur Nl correspond à la zone de loisirs de la commune,
- ▶ le secteur Ntvb correspond aux réservoirs de biodiversité,
- ▶ le secteur N correspond au reste de la zone naturelle

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

◆ tout secteur:

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage
- Les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation
- les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

◆ dans la zone inondable: repérée par une trame sur le plan de zonage :

- zones d'aléas forts (couleurs rouge ou bleu foncé sur la CIZI) : les constructions nouvelles sont interdites
- zones d'aléas moyens ou faibles (couleur bleu clair sur la CIZI) : toutes constructions nouvelles autres que celles énumérées dans l'article N2 sont interdites
- sous-sols et remblais : sont interdits en zone inondable, quel que soit l'aléa

- ◆ chemins protégés au titre du code de l'urbanisme, (alignement de petits points) : aucuns travaux susceptibles de supprimer ou dégrader les chemins concernés ne sont admis.
- ◆ zones humides protégées au titre du code de l'urbanisme, (trame formée de touffes d'herbe stylisées) : aucune construction nouvelle, ni travaux hydrauliques (drainage, assainissement) ne sont admis.
- ◆ autres éléments de l'environnement protégés au titre du code de l'urbanisme : (tramage à forte densité) : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de dégrader ces habitats en dehors de ceux autorisés dans l'article N2.
- ◆ autres éléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : (tramage à base de V) : aucune construction nouvelle, ni travaux susceptibles de dégrader ce site panoramique en dehors de ceux autorisés dans l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ dans tout secteur :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sauf dispositions contraires stipulées ci-après
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300m des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher avec un maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² de surface de plancher

✓ dans le secteur Ntyb :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure à condition qu'elles soient justifiées, qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du site et qu'elles ne peuvent pas être réalisées dans un secteur moins sensible,
- les installations et travaux visant à l'amélioration du fonctionnement écologique des réservoirs de biodiversité

✓ secteurs Nj :

- Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m²

✓ secteur Nl :

- La construction de locaux sanitaires ou techniques liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m² de surface de plancher chacun
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'elles soient distantes d'au minimum 300m des maisons d'habitation existantes ou des limites des zones urbaines ou à urbaniser

✓ secteur Ne :

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la qualité des eaux du captage d'alimentation en eau potable
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants

✓ zone de bruit :

- En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux autorisés à usage d'habitation ou de loisirs doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

✓ éléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme : les travaux de restauration du Castela sont autorisés, ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure, et la démolition des constructions et installations existantes, sous réserve de respecter une bonne intégration paysagère, de ne pas dégrader la qualité environnementale des habitats concernés, et de justifier que les constructions ne peuvent être implantées ailleurs

✓ dans la zone inondable repérée par une trame sur le document graphique, sont autorisées :

- zones d'aléas forts : l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée sous réserve que :
 - aucun logement ne soit créé à partir d'une construction autre qu'habitation

- les extensions des maisons d'habitation soient limitées à 20 m² d'augmentation d'emprise au sol et soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
- les réseaux et équipements soient mis hors d'eau
- les produits dangereux, polluants ou flottants soient stockés au-dessus du niveau des PHEC (plus hautes eaux connues)
- soit réalisé un niveau refuge d'au moins 20 m² dont le plancher devra être situé au-dessus des PHEC
- zones d'aléas moyens ou faibles sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux risques :
 - l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes est autorisée dans les mêmes conditions qu'en zone d'aléas forts,
 - la construction d'installations nécessaires à des équipements publics à condition que le plancher bas soit au-dessus des plus hautes eaux connues,
 - le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants au-dessus des PHEC

✓ dans les zones de chutes de blocs ou de glissements de terrains sont autorisées :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à des réseaux d'infrastructure sous réserve qu'elles n'aggravent pas le risque et qu'on ne puisse pas les implanter ailleurs

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement :

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans l'annexe sanitaire.

Le rejet des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés de bordure des routes départementales.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

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

1 – RN 20: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 100m par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche

2– Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée

3 – Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

4- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

4- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, et mesurée sur la façade aval, est fixée à 5.50 mètres à l'égout du toit.

✓ La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.30 mètres

✓ Remarques:

- Les extensions des maisons existantes pourront être construites à la même hauteur que le bâtiment d'origine,
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages et bâtiments publics ; cependant, les éoliennes autorisées ne pourront pas dépasser 0.50m au-dessus du faîtage

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

L'emploi du bois sera privilégié tant pour les fenêtres que pour les volets. Les couleurs vives sont interdites.

En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public.

Les volets roulants seront de teintes mates et foncées.

L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, ursus, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. Les grilles et grillages non agricoles sont interdits.

♦ Dispositions particulières concernant les maisons traditionnelles du XIX^{ème} siècle ou antérieures :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge, ou en tuile mécanique ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, ardoises...) sont interdites sauf pour les annexes non contigües au bâti principal. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

→ Ouvertures :

Les percements seront plus hauts que larges, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 15 m² sont autorisés

→ Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisés en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

♦ Cas des capteurs solaires:

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison que la toiture ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m² à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

♦ Cas des éoliennes :

L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ Qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Eléments de paysage protégés au titre du code de l'urbanisme

Les habitats correspondants devront être intégralement protégés

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME (LOI ALUR)

ARTICLES N 15 à 16

NON REGLEMENTE