

COMMUNE DE MONTIERAMEY

DEPARTEMENT DE
L'AUBE

Pièce n°5: Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme



Vu pour être annexé à la délibération

du _____

approuvant la Modification Simplifiée
n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

PLU approuvé par délibération en date du 05 décembre 2018

PLU réalisé par :



Modification simplifiée du PLU réalisée par :



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONES URBAINES	7
ZONE UA	9
ZONE UC	19
ZONE UY	29
ZONE UT	39
ZONES A URBANISER	48
ZONE AUC	50
ZONES AGRICOLES	60
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	70
ANNEXES	80
A. DEFINITION/LEXIQUE.....	82
B. MATERIAUX BIOSOURCES	86
C. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES (PNR DE LA FORET D'ORIENT)	88
D. PALETTE DES COULEURS.....	98

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Montiéramey.

Article 2 : Division du territoire en zone

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

Zone urbaine (U)

La zone urbaine correspond au village de Montiéramey. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que destinations compatibles avec l'habitation, et qui en sont le complément naturel et concourent à l'équipement de la commune.

La zone urbaine comprend

- Une zone Ua correspondant au centre ancien du village, avec une densité architecturale plus élevée.
- Une zone Uc correspondant aux extensions successives et aux espaces urbains moins denses
- Une zone Ut correspondant au seul secteur de l'hôtel « la Mangeoire », le long de la RD619
- Une zone Uy correspondant à la zone d'activité le long de la RD619

Zone à urbaniser (AU)

La zone urbaine correspond au principal projet d'extension urbaine.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir.

La zone à urbaniser comprend

- Une zone AUc correspondant à la principale extension prévue par le présent PLU

Zone agricole (A)

Correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend

- Une zone A correspondant aux espaces agricoles constructibles
- Un secteur Ap correspondant aux espaces agricoles protégés en raison de la qualité paysagère des sites concernés

Zone naturelle (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,

notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource. Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone naturelle comprend :

- Une zone N correspondant aux espaces à préserver pour leur sensibilité environnementale et/ou leur qualité paysagère
- Un secteur NI correspondant terrains de grands sports
- Un secteur Nj correspondant aux espaces de jardins dans lesquels la constructibilité est limitée
- Un secteur NzH correspondant aux espaces de zones humides à préserver

Article 3 : Autres dispositions

Le PLU délimite également :

- Des éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement (art. L113-1 à L113-4 ; L421-4 et R421-23-g).
- Des Espaces Boisés Classés au titre du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques (art. L151-41 et L151-2).
- Des secteurs à constructibilité limitée localisés en zones A et N, repérés sur les documents graphiques.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Dispositions diverses

1. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments végétaux (ripisylve, arbres,...) à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
2. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
3. La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique présente dans le rapport de présentation.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans

le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

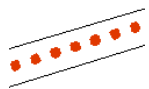
Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

4. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.

ZONES URBAINES

Zone urbaine Ua

ZONE UA



Rue / ruelle à préserver représentée sur les documents graphiques

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓	
	Exploitation forestière		✓	
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros		✓	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
	Industrie		✓	

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt		✓	
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Exploitations agricoles et exploitations forestières

Les constructions, à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante.

Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

Artisanat et commerce de détail, commerces de gros

Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

Industrie et entrepôt

Les constructions à condition qu'elles constituent une extension d'une construction de destination identique existante et que cette extension n'a pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Zone urbaine Ua

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur maximale est limitée à :
 - 9 m pour les toitures à deux pans
 - 6 m pour les toitures à un pan
 - 6 m pour les annexes;

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

2. Les constructions doivent s'implanter au moins sur une des limites séparatives partant des voies et emprises publiques

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;
- Dans le cas où le terrain est en pente, l'implantation de la construction sera adaptée aux contraintes de la pente.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés¹ en toiture ou en façade,;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, mesuré par rapport à la cote moyenne de la construction.
6. Le plancher de rez-de-chaussée doit être au minimum au niveau de la chaussée et les sous-sols sont interdits à l'exception des secteurs identifiés sur les plans de zonage par le figuré suivant :

¹ Voir annexe définition

Zone urbaine Ua



Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures

1. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum.
2. Les toitures terrasses sont interdites.
3. Cependant les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
4. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) pour lesquelles aucune pente minimale n'est fixée.
5. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment, en restant dans une fourchette de plus ou moins 5° par rapport à la pente existante.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

6. Les teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
7. Les couvertures doivent être composées de tuiles plates en terre cuite. Il est rappelé que l'ensemble de la zone est situé au sein du périmètre de protection des monuments historiques.

Cette disposition ne s'applique cependant pas :

- à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
- aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

8. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
9. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

10. Toute construction doit respecter les tons présentés en annexe D « palette de couleurs », que ce soit pour les murs, les menuiseries,...
11. Les mur-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes et s'harmoniser avec les façades principales

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) :
 - 1,60 m en limite de voie
 - 2,20m en limite séparative
2. Cette hauteur est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
3. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, le mur bahut ne doit pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Dans les espaces localisés en zone humide, les constructions ne doivent pas dépasser 30% d'emprise au sol.
2. 20 % des espaces libres de bâtiment peuvent être imperméabilisés.
3. Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir fiche recommandation PNRFO en annexe).

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré si possible en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Équipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur, ainsi que les dispositions du zonage d'assainissement et les prescriptions du SPANC.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.
4. Dans les espaces localisés en zone humide, les constructions doivent disposer d'un vide sanitaire.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

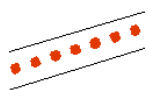
1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Zone urbaine Ua

ZONE UC

❖ **Rappel :**

Certains secteurs de la zone (Hameau de la Métairie) sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3)



Rue / ruelle à préserver représentée sur les documents graphiques



Cheminement à préserver représenté sur les documents graphiques

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			✓
	Exploitation forestière			✓
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓

	Centre de congrès et d'exposition			✓
--	-----------------------------------	--	--	---

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Zone urbaine Uc

Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation est limitée à :
 - 9 m pour les toitures à deux pans
 - 6 m pour les toitures à un pan
2. La hauteur maximale des annexes est limitée à 6 m.
3. Au-delà d'une bande de 3m le long des limites séparatives et ce en tout point du bâtiment, la hauteur (H) doit être au maximum égale à 2 fois la distance par rapport aux limites séparatives (L), soit ($H \leq L * 2$).
4. La hauteur maximale des autres constructions autorisées dans la zone (bâtiments agricoles, ...) est limitée à 9 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 3 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

2. Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :


- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Dans le cas où le terrain est en pente, l'implantation de la construction sera adaptée aux contraintes de cette dernière.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés² en toiture ou en façade,;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils,) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au dessus du sol naturel avant travaux, mesuré au point le plus déterré de la construction.
6. Le plancher de rez-de-chaussée doit être au minimum au niveau de la chaussée et les sous-sols sont interdits à l'exception des secteurs identifiés sur les plans de zonage par le figuré suivant :


Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures

1. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum, sauf pour la destination la destination « Exploitation agricole et forestière », « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » et les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « commerce de gros », « cinéma », « industrie », entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition ».
2. De plus, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.

² Voir annexe définition

Zone urbaine Uc

3. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour :
 - les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...),
 - les toits à un pan,
 - les bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière, et à l'artisanat, pour lesquels aucune pente minimale n'est fixée.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

6. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
7. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
8. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

9. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
10. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
11. Concernant les destinations « habitations », « exploitations agricoles et forestières » et les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristiques » et « bureau », les murs, les menuiseries,... peuvent prendre en compte les tons présentés en annexe afin de participer à la cohérence locale.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) :
 - 1,60 m en limite de voie
 - 2,20m en limite séparative
2. Cette hauteur est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
3. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, le mur bahut ne doit pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les éléments végétaux et paysagers à préserver sont identifiés sur les documents graphiques par les figurés suivants :



Une déclaration préalable est à déposer avant tout travaux non soumis à permis de construire. Les éléments végétaux identifiés ne peuvent être supprimé qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.

Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (fruitier pour fruitier par exemple).

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.
2. Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir fiche recommandation PNRFO en annexe)
3. Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres doivent être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu minimum par tranche de 200m² d'espace libre. Les arbres existants peuvent être soustraits de ce décompte.
4. Les projets de construction et d'aménagement doivent rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Le nombre minimum de places de stationnement requis est le suivant :
 - Une place de manière générale
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
3. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
4. Dans le cadre d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs des ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.
5. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Équipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. - Les voies se terminant en impasse ne doivent pas dépasser 80m de long et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). (cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur, ainsi que les dispositions du zonage d'assainissement et les prescriptions du SPANC.
1. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
2. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
3. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Zone urbaine Uy

ZONE UY

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs	Industrie			✓
	Entrepôt			✓

secondaires ou tertiaires	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Carrières • Elevage d'animaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logements

La construction d'un logement est autorisée s'il est nécessaire au gardiennage des constructions présentes sur la zone et qu'il est intégré dans le volume des constructions d'activités.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m.
 2. Au-delà d'une bande de 3m le long des limites séparatives et ce en tout point du bâtiment, la hauteur (H) doit être au maximum égale à 2 fois la distance par rapport aux limites séparatives (L), soit ($H \leq L * 2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

2. Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 3 m.
3. Dans le cas de constructions en limite séparative, des mesures pour éviter la propagation des incendies sont nécessaires.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

4. Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés³ en toiture ou en façade;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

³ Voir annexe définition

Zone urbaine Uy

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures

1. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures

2. Les matériaux et teintes des couvertures existantes doivent être conservés. Toute nouvelle construction doit s'harmoniser avec celles déjà présentes (dans les nuances de rouge à brun).
3. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante.

Bâtiments/parements extérieurs

6. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
7. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
8. Concernant les habitations, les murs, les menuiseries,... peuvent prendre en compte les tons présentés en annexe afin de participer à la cohérence locale
9. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (élément de composition et de portail exclus) 2,20m.
2. A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :
 - Soit par des murs pleins ;
 - Soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public ;
 - Soit par un muret surmonté d'un grillage.
3. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, le mur bahut ne doit pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

4. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.
2. Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir fiche recommandation PNRFO en annexe)

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. De plus il doit être assuré à plus de 6 m des limites de voie correspondantes de la RD619
3. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
4. Le nombre de place de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. De plus, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Zone urbaine Uy

4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules (dont poids lourd) de faire aisément demi-tour et leur longueur ne doit pas dépasser 80m.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur, ainsi que les dispositions du zonage d'assainissement et les prescriptions du SPANC.
2. Les constructions qui ne peuvent être assumées par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.
3. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités non domestiques doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

Zone urbaine Ut

ZONE UT



Cheminement à préserver représenté sur les documents graphiques

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓		
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau	✓		

	Centre de congrès et d'exposition	✓		
--	-----------------------------------	---	--	--

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. 	

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logement

Les constructions si elles sont nécessaires au gardiennage des constructions présentes sur la zone et si elles sont intégrées au paysage.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Zone urbaine Ut

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 10m.
 2. Au-delà d'une bande de de 3m le long des limites séparatives et ce en tout point du bâtiment, la hauteur (H) doit être au maximum égale à 2 fois la distance par rapport aux limites séparatives (L), soit ($H \leq L * 2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 m .

❖ Par rapport aux limites séparatives

2. Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 3 m.

❖ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

3. Une distance d'au moins 4m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁴ en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures

1. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum,
2. Cependant, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan.
3. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) ainsi que pour les toits à un pan pour lesquels aucune pente minimale n'est fixée.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

⁴ Voir annexe définition

Zone urbaine Ut

5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

1. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
2. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
3. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

4. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
5. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
6. Concernant les habitations, les murs, les menuiseries,... peuvent respecter les tons présentés en annexe.
7. De plus, toute extension doit venir s'intégrer à la composition existante.

Article 7. Caractéristiques des clôtures :

-
-

1. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.
2. Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir fiche recommandation PNRFO en annexe)

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. De plus il doit être assuré à plus de 6 m des limites de voie correspondantes de la RD619
3. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Équipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
- 2.
- 3.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur, ainsi que les dispositions du zonage d'assainissement et les prescriptions du SPANC.
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités non domestiques doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ZONES A URBANISER

ZONE AUC

❖ **Rappel :**

La zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3)

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs	✓		
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		

Zone A Urbaniser

secondaires ou tertiaires	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none">• L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.• Les parcs d'attractions.• Les habitations légères de loisirs.• Les dépôts de déchets de toute nature.	<ul style="list-style-type: none">• Les stationnements de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Sans objet

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

*Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
 1. La hauteur maximale est limitée à :
 - 9 m pour les toitures à deux pans
 - 6 m pour les toitures à un pan
 - Annexes en général : 6 m;
 2. Au-delà d'une bande de 3m le long des limites séparatives et ce en tout point du bâtiment, la hauteur (H) doit être au maximum égale à 2 fois la distance par rapport aux limites séparatives (L), soit ($H \leq L * 2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 3 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives

2. Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 3 m.

Zone A Urbaniser

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁵ en toiture ou en façade,
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.
5. Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut pas excéder une cote d'1 mètre au dessus du sol naturel avant travaux, mesuré au point le plus déterré de la construction.
6. Le plancher de rez-de-chaussée doit être au minimum au niveau de la chaussée et les sous-sols sont interdits

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures

1. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum, sauf pour la destination « Équipements d'intérêt collectif et des services publics » et les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « centre de congrès et d'exposition ».

⁵ Voir annexe définition

2. De plus, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
3. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) ainsi que pour les toits à un pan pour lesquels aucune pente minimale n'est fixée.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

6. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
7. La disposition précédente relative à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

8. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
9. Concernant les destinations « habitations » et les sous-destinations « hébergement hôtelier et touristiques » et « bureau », les murs, les menuiseries,... peuvent respecter les tons présentés en annexe.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (élément de composition et de portail exclus) :
 - 1,60 m en limite de voie
 - 2,20m en limite séparative
2. Cette hauteur est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
3. Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, le mur bahut ne doit pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

Zone A Urbaniser

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.
2. Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir fiche recommandation PNRFO en annexe)
3. Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres doivent être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu minimum par tranche de 200m² d'espace libre. Les arbres existants peuvent être soustraits de ce décompte.
4. Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations doivent être principalement réalisées au sein de cette bande.
5. Les projets de construction et d'aménagement doivent rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Le nombre minimum de places de stationnement requis est le suivant :
 - Une place de manière générale
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
3. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
4. Dans le cadre d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs des ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.
5. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. - Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu.
3. - Les voies se terminant en impasse ne doivent pas dépasser 80m de long et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). (cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur, ainsi que les dispositions du zonage d'assainissement et les prescriptions du SPANC.

Zone A Urbaniser

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
3. Dans le cadre d'opérations d'aménagement, la récupération des eaux de pluie doit faire l'objet d'une gestion naturelle par le biais de réseaux de noues et/ou bassins,... à même de limiter les rejets hors du périmètre de l'opération.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ZONES AGRICOLES



Cheminement à préserver représenté sur les documents graphiques

*Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité*

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

C'est une zone « spécialisée » dévolue à la mise en valeur des terres agricoles et dans ce cadre les conditions d'occupation de sols sont restreintes, afin d'assurer une protection optimale de ces emprises, aux seules constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et équipements publics.

La zone A comprend un secteur spécifique (Ap) relatif à un cône de vue à préserver.



La zone A comprend également des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-12 au sein desquels les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Ap		✓ A
	Exploitation forestière	✓ Ap		✓ A
Habitation	Logement	✓ Ap	✓ A	
	Hébergement	✓ A ✓ Ap		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ A		
		✓ Ap		
	Restauration	✓ A		
		✓ Ap		
	Commerce de gros	✓ A		
		✓ Ap		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A			
	✓ Ap			
Hébergement hôtelier et touristique	✓ A			
	✓ Ap			
Cinéma	✓ A			
	✓ Ap			

Zone Agricole

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Ap		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Ap		✓ A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ A ✓ Ap		
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Ap		
	Equipements sportifs	✓ A ✓ Ap		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Ap		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ A ✓ Ap		
	Entrepôt	✓ A ✓ Ap		
	Bureau	✓ A ✓ Ap		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Ap		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Autorisés sous conditions

- Les stationnements de caravanes

Article 2 : Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Logements

Les extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants dans la limite de trois unités par construction principale, dès lors que ces extensions ou annexes se trouvent dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, l'ensemble des extensions et annexes ne doit pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

**Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère**

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...

1. La hauteur des constructions est limitée à 15 m.

2. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, la hauteur est limitée à 9 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Zone Agricole

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions à vocation agricole et forestière doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 10 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives

2. L'implantation des constructions en limite séparative est libre.
3. Cependant, par rapport aux limites séparatives localisées en zones urbaines et/ou à urbaniser et/ou dans un secteur identifié au titre de l'article L151-12, les constructions agricoles et forestières doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 10 m est imposé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁶ en toiture ou en façade;

⁶ Voir annexe définition

- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures

Généralités

1. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum,
2. Cependant, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
3. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) ainsi que pour les toits à un pan pour lesquels aucune pente minimale n'est fixée.
4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
5. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

Bâtiments agricoles

6. Les toitures sont à deux pans minimum.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

7. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
8. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
9. Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures translucides, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Zone Agricole

Bâtiments/parements extérieurs

Généralités

10. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
11. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes de la zone.

Bâtiments agricoles

12. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
13. Les bardages bois devront être laissés « naturels »
14. Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

Article 7. Caractéristiques des Clôtures :

1. Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager.
2. Les clôtures pleines autres que végétales sont interdites.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...
2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir liste en annexe) susceptible de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.
3. Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.

❖ Éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23

Les éléments végétaux et paysagers à préserver sont identifiés sur les documents graphiques par les figurés suivants :



Une déclaration préalable est à déposer avant tout travaux non soumis à permis de construire.

Les éléments végétaux identifiés ne peuvent être supprimé qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.

Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (fruitier pour fruitier par exemple).

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Rappel :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur, ainsi que les dispositions du zonage d'assainissement et les prescriptions du SPANC.

2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

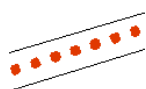
Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



Rue / ruelle à préserver représentée sur les documents graphiques



Cheminement à préserver représenté sur les documents graphiques

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur Nj** : relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver ou certaines constructions sont envisageables ;
- **Secteur NI** : relatif à un espace à vocation de sports et de loisirs ;
- **Secteur Nzh** : relatif à des espaces naturels à caractère humide.



La zone N comprend également des secteurs identifiés au titre de l'article L.151-12 au sein desquels les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ N,Nj,NI, Nzh		
	Exploitation forestière	✓ Nj,NI,Nzh		
Habitation	Logement	✓ NI,Nzh	✓ Nj, N	
	Hébergement	✓ N,Nj,NI, Nzh		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Restauration	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Commerce de gros	✓ N, Nj, NI, Nzh		

Zone naturelle

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Cinéma	✓ N, Nj, NI, Nzh		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Nj, Nzh, NI	✓ N	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Equipements sportifs	✓ N, Nj, Nzh		✓ NI,
	Autres équipements recevant du public	✓ N, Nj, Nzh	✓ NI,	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Entrepôt	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Bureau	✓ N, Nj, NI, Nzh		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N, Nj, NI, Nzh		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

Autorisés sous conditions

- Les stationnements de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Zone N:

Logements

Les extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants dans la limite de trois unités par construction principale, dès lors que ces extensions ou annexes se trouvent dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, l'ensemble des extensions et annexes ne doit pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur NJ, sont uniquement admis :

Logements

Les constructions à condition qu'il s'agisse d'annexes aux constructions existantes et dans la limite de trois unités par construction principale. De plus, l'ensemble des annexes ne doit pas représenter plus de 100m² d'emprise au sol.

En secteur NI, sont uniquement admis :

Autres équipements recevant du public

Les constructions et installations en lien direct avec l'activité sportive dans la limite de trois bâtiments et sous réserve que l'ensemble ne représente pas plus de 200 m² d'emprise au sol.

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
 - Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
1. La hauteur des constructions est limitée à 9 m.
Cependant la hauteur des annexes est limitée à 3m.

Secteur Nj :

2. La hauteur des constructions est limitée à 3 m.

Secteur NI :

3. La hauteur des constructions est limitée à 6 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Secteurs Nj :

1. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 3 m.

Secteurs NI :

2. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives

3. L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines et/ou à urbaniser pour lesquelles un recul minimum égal à la hauteur de la construction est à respecter.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
2. Toute architecture étrangère à la région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.
4. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés⁷ en toiture ou en façade,;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

⁷ Voir annexe définition

Zone naturelle

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ Forme :

Toitures

1. Les toitures doivent avoir 2 pans minimum,
2. Cependant, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
3. Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) ainsi que pour les toits à un pan pour lesquels aucune pente minimale n'est fixée.
4. Les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant.
5. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.
6. A noter que pour les serres et couvertures de piscine, les formes arrondies sont autorisées et non soumises aux 4 dispositions précédentes.

❖ Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

1. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (dans les nuances de rouge à brun).
2. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
3. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

4. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
5. Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes de la zone.

Article 7. Caractéristiques des Clôtures

1. Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager.

2. Les clôtures pleines autres que végétales sont interdites.

Chapitre 5. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...
2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir liste en annexe) susceptible de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.
3. Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.

Éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23

Les éléments végétaux et paysagers à préserver sont identifiés sur les documents graphiques par les figurés suivants :



Une déclaration préalable est à déposer avant tout travaux non soumis à permis de construire.
Les éléments végétaux identifiés ne peuvent être supprimés qu'en cas de maladie, de vieillesse ou de risque pour les usagers.
Chaque élément supprimé doit être remplacé à proximité par un élément similaire (fruitier pour fruitier par exemple).

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur, ainsi que les dispositions du zonage d'assainissement et les prescriptions du SPANC.

1. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
2. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique lié à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

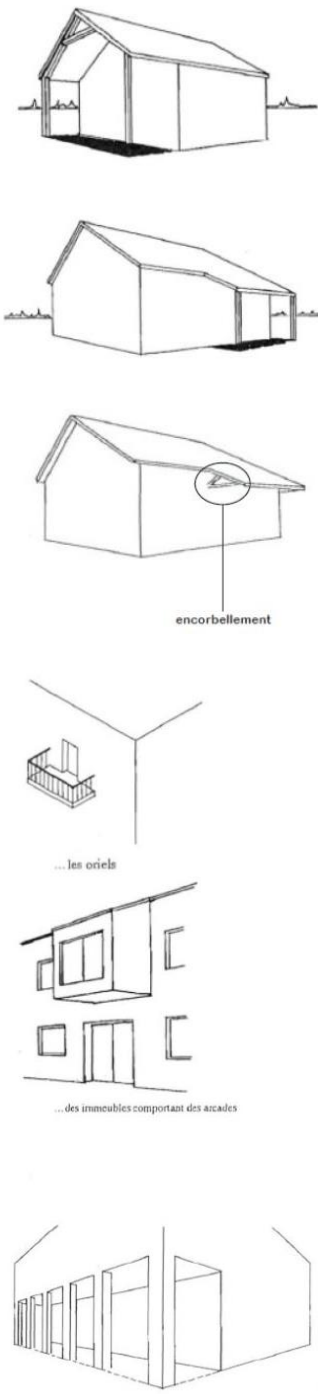
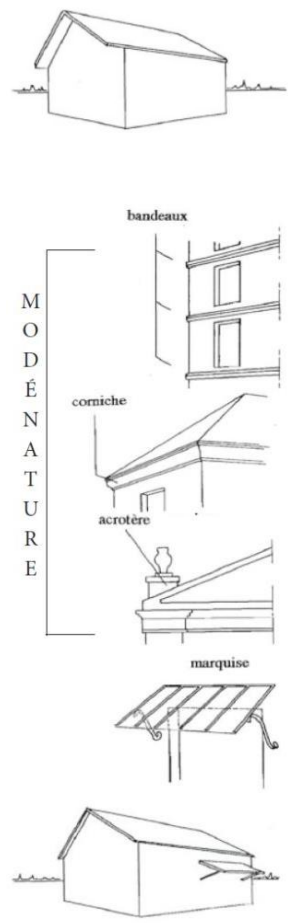
Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

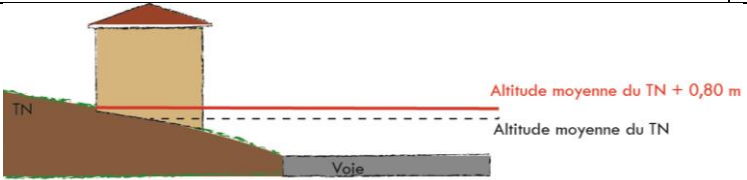
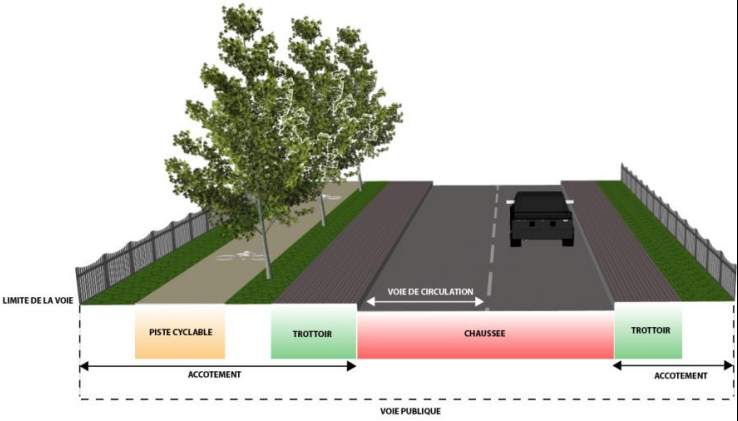
ANNEXES

A. DEFINITION/LEXIQUE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	Dimensions : 2,5 mètres de hauteur maximum
ACTIVITE FORESTIERE	activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc....	
ANNEXES	Bâtiment ou construction qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	Garage, piscine, dépendance,....).
BATIMENT PRINCIPAL	bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
BATIMENT	Toute construction destinée à servir d'abri et/ou à isoler	
CHAUSSEE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
COURS D'EAU	Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
EMPRISE AU SOL :	<p>L'emprise au sol, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (<u>R.420-1</u> du code de l'urbanisme). Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés.</p> <p>Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol.</p> <p>Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas d'élévation significative par rapport au sol et sont dépourvues de fondations profondes. Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du terrain.</p>	
	Inclus dans l'emprise au sol	Exclus de l'emprise au sol

	 <p>encorbellement</p> <p>... les oriels</p> <p>...des immeubles comportant des arcades</p>	 <p>bandeaux</p> <p>M O D È R N A T U R E</p> <p>corniche</p> <p>acrotère</p> <p>marquise</p>	
<p>HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS</p>	<p>constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".</p>		
<p>LIMITE SEPARATIVE</p>	<p>ligne qui sépare deux unités foncières contiguës</p>		
<p>LIMITE DE LA VOIE :</p>	<p>a- <u>En présence d'un plan d'alignement approuvé</u> : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement. b- <u>En l'absence de plan d'alignement</u> : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.</p>		

Annexes

<p>NIVEAU MOYEN DU SOL</p>		
<p>OPERATION D'AMENAGEMENT</p>	<p>Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.</p>	<p>lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.</p>
<p>TERRAIN</p>	<p>unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.</p>	
<p>TOIT-TERRASSE</p>	<p>Comme leur nom l'indique, les toitures-terrasses sont des ouvrages d'allure sensiblement horizontale qui doivent satisfaire les fonctions de couverture (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Leur pente est inférieure à 8%.</p>	
<p>TROTTOIR</p>	<p>partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.</p>	
<p>VOIE PUBLIQUE</p>	 <p>Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre.</p> <p>La voie publique est donc l'espace bordé par les limites de terrains privés</p>	
<p>VOIE DE CIRCULATION</p>	<p>subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules</p>	<p>Cf. définitions : - chaussée</p>

B. MATERIAUX BIOSOURCES

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

**C. LISTE DES VEGETAUX PRECONISES (PNR
DE LA FORET D'ORIENT)**

Types de sol : TT : Tout Type C : Calcaire NC : Non Calcaire



Essences végétales recommandées pour une haie champêtre haute :

Hauteur entre 5 et 15 mètres

Les **arbres** peuvent être plantés isolés ou en bouquets, mais aussi sous forme de haies, tout en respectant les usages locaux en matière de distance minimale des limites séparatives.



Acer pseudoplatanus
(Erable sycomore) NC

Acer platanoides
(Erable plane) TT

Acer campestre
(Erable champêtre)

Alnus glutinosa
(Aulne glutineux) NC



Betula pendula
(Bouleau verruqueux) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cydonia oblonga
(Cognassier) NC

Fagus sylvatica
(Hêtre commun) TT



Fraxinus excelsior
(Frêne commun) TT

Fraxinus angustifolia
(Frêne oxyphylle) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC

Juglans regia
(Noyer) TT

Ligustrum vulgare
(Troène) TT



Malus sylvestris
(Pommier commun) TT

Mespilus germanica
(Néflier) NC

Populus nigra
(Peuplier noir) TT

Populus tremula
(Peuplier tremble) TT

Populus canescens
(Peuplier grisard) TT



Prunus avium
(Merisier) TT

Prunus padus
(Cerisier à grappes) C

Prunus mahaleb
(Cerisier de Sainte) C

Pyrus communis
(Poirier commun) NC

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture



Quercus petraea
(Chêne sessile) NC

Quercus robur
(Chêne pédonculé) TT

Rhamnus cathartica
(Nerprun purgatif) C

Salix alba
(Saule blanc) TT



Salix atrocinerea
(Saule roux) TT

Salix caprea
(Saule marsault) TT

Salix cinerea
(Saule cendré) TT

Salix fragilis
(Saule cassant) TT



Salix triandra
(Saule à 3 étamines) TT

Sorbus aria
(Alisier blanc) C

Sorbus aucuparia TT
(Sorbier des oiseleurs)

Sorbus domestica TT
(Sorbier domestique)

Sorbus torminalis TT
(Alisier torminal)



Tilia cordata TT
(Tilleul à petites feuilles)

Tilia platyphyllos TT
(Tilleul à grandes feuilles)

Taxus baccata
(If) C

Ulmus minor
(Orme champêtre) C

Ulmus glabra
(Orme des montagnes) TT



Essences locales recommandées pour une haie champêtre basse :

Pour qu'une haie présente un intérêt pour la biodiversité, elle doit remplir certains critères :

- largeur suffisante (si possible plus de 3m) ;
- densité élevée ;
- base garnie d'herbacées ;
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille ;
- diversifiée (minimum 4 à 5 espèces) avec une base d'essences autochtones pour permettre une bonne intégration dans l'écosystème ;
- plantations aléatoires plutôt que régulières ;
- laisser se développer les drageons et semis naturels.

Les avantages d'une haie mixte sont multiples :

- elle permet un meilleur garnissage de la haie ;
- elle procure une diversité écologique plus importante ;
- elle présente une meilleure résistance aux agressions et maladies...



Buxus sempervirens
(Buis commun) TT

Berberis vulgaris
(Epine vinette) TT

Carpinus betulus
(Charme) TT

Cornus mas
(Cornouiller mâle) TT



Cornus sanguinea
(Cornouiller sanguin) TT

Corylus avellana
(Noisetier) TT

Crataegus laevigata
(Aubépine à un style) TT

Crataegus monogyna
(Aubépine épineuse) TT



Euonymus europaeus
(Fusain d'Europe) TT

Fagus sylvatica
(Hêtre) NC

Frangula alnus
(Bourdaïne) TT

Ilex aquifolium
(Houx) NC



Juniperus communis
(Genévrier commun) TT

Laburnum anagyroides
(Cytise) C

Ligustrum vulgare
(Troène commun) TT

Lonicera xylosteum
(Camérisier à balais) TT

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

Annexes



Prunus spinosa
(Prunellier) TT

Ribes nigrum
(Cassis) TT

Ribes rubrum
(Groseillier rouge) TT

Ribes uva-crispa
(Groseillier à maquereau) TT



Rosa arvensis
(Rosier des champs)

Rosa canina
(Eglantier) NC

Rosa rubiginosa
(Eglantier rouge)

Rosa sempervirens
(Rosier toujours vert)

Rubus ideaus
(Framboisier) TT



Ruscus aculeatus
(Fragon petit houx) TT

Sambucus nigra
(Sureau noir) TT

Sambucus racemosa
(Sureau rouge) TT

Sarothamnus scoparius
(Genêt à balais) TT



Viburnum lantana
(Viorne lantane) TT

Viburnum opulus
(Viorne obier) TT

Lianes locales accompagnant certaines haies champêtres



Bryonia cretica
(Bryone) TT

Lonicera periclymenum
(Chèvrefeuille des bois)

Clematis vitalba
(Clématite des haies) TT

Solanum dulcamara
(Douce amère) TT



Lathyrus sylvestris
(Gesse sauvage)

Humulus lupulus
(Houblon) TT

Hedera helix
(Lierre) TT



Rubus fruticosus
(Ronce des bois) TT

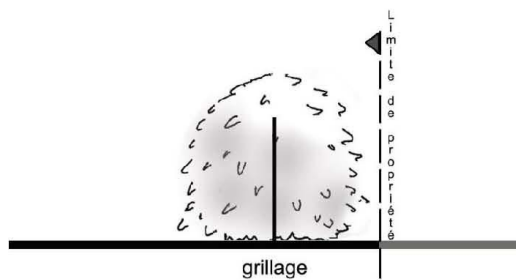
Tamus communis
(Tamier commun) C

Au milieu de ces essences locales, des arbustes ornementaux peuvent y être insérer. Afin de conserver le caractère champêtre de la haie, il est préférable de planter pour les $\frac{3}{4}$ d'essences locales.

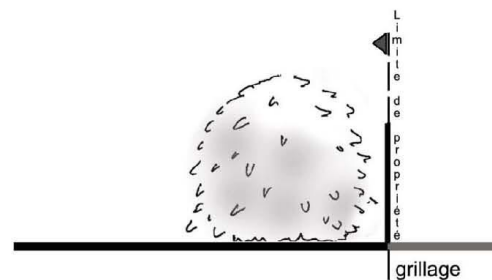
Conseils de plantations

Les plants devront être espacés de :

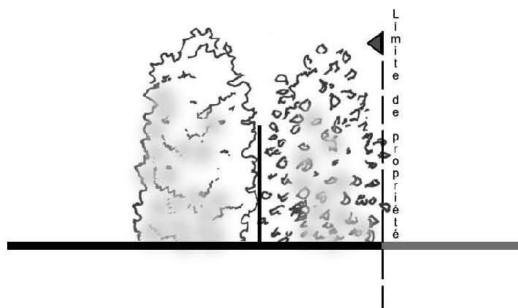
- 50 cm pour obtenir une haie très dense (privilegié pour une haie taillée) ;
- 60 cm pour obtenir une haie dense (privilegié pour une haie taillée ou haie vive) ;
- 80 cm pour obtenir une haie moins dense (privilegié pour une haie vive) ;
- 100 cm et plus (privilegié pour une haie vive en double rang).



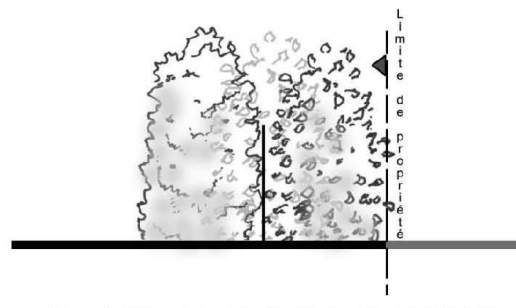
Le grillage disparaît dans la haie.



Retirer le grillage quand la haie atteint une taille suffisante : haie défensive.



Le grillage peut être dissimulé entre deux alignements.



Pour donner un aspect dense et compact à la haie, planter les arbustes en quinconce.

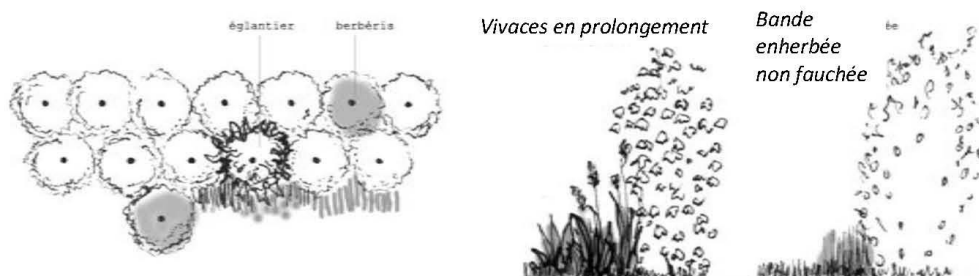
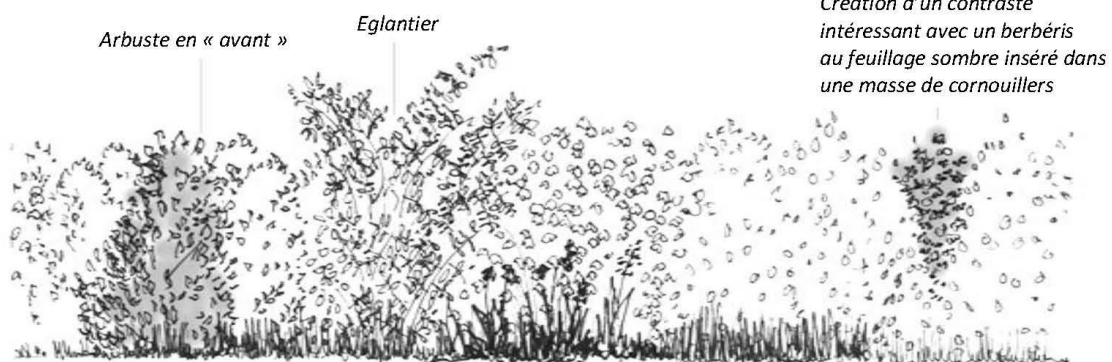
Lors de la plantation d'une haie, tous bâchages plastiques du sol sont à proscrire. Les premières années, les herbacées peuvent envahir la haie. Afin d'éviter une concurrence trop rude pour les arbustes, il est conseillé d'arracher ou de couper l'herbe régulièrement. Sur des linéaires importants, ce travail peut être évité par un paillage d'écorces ou d'herbes tondues conservant également l'humidité.

Conseils d'aménagement et d'entretien

Une haie a pour principale fonction de séparer l'espace privé de l'espace public. Elle prend parfois l'aspect d'un mur végétal lorsqu'elle est taillée au cordeau. La haie peut être entretenue de différentes manières. Par exemple, le sureau et l'églantier s'étoffent de grandes hampes arquées, couvertes de fleurs au printemps, de fruits en automne. Plantés parmi d'autres arbustes, leurs branches peuvent être conservées tandis que les autres végétaux sont taillés grossièrement.

Si le souhait est de recréer l'aspect d'une haie champêtre, il est préférable de planter les arbustes d'une même essence en groupe et éviter la répétition trop régulière.

A l'intérieur de la propriété, un arbuste peut être planté devant la haie et participer ainsi à la composition du jardin. Cela crée une profondeur en diminuant l'aspect rectiligne de la haie. Des vivaces peuvent également accompagner la haie. Lors de la tonte de la pelouse, une bande de 50cm d'herbes peut être conservée. On est alors parfois surpris de découvrir la flore et la faune s'y développer.



Plantes vivaces mellifères :

La plantation de ces espèces adaptées à notre territoire permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction.



Achillea millefolium
(Achillée millefeuille)

Aquilegia vulgaris
(Ancolie vulgaire)

Centaurea nigra
(Centaurée noire)

Centranthus ruber
(Valériane rouge)

Digitalis purpurea
(Digitale pourpre)



Echium vulgare
(Vipérine)

Knautia arvensis
(Knautie des champs)

Leucanthemum
(Reine marguerite)

Lotus corniculatus
(Lotier corniculé)



Salvia verticillata
(Sauge verticillée)

Silene dioica
(Compagnon rouge)

Espèces invasives répertoriées sur le territoire du parc :

Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et sont donc à proscrire de tout aménagement. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site. Les bambous, non représentés dans cette liste, font également partie des plantes envahissantes.

Arbres et arbustes :



Acer negundo
(Erable negundo)

Ailanthus altissima
(Ailante)

Buddleia davidii
(Arbre à papillons)

Robinia pseudoacacia
(Robinier faux acacia)

Plantes vivaces :



Aster lanceolatus
(Aster à feuilles lancéolées)

Aster novi-belgii
(Aster des jardins)

Heracleum montegazzianum
(Berce du Caucase)

Impatiens glandulifera
(Balsamine géante)

Impatiens parviflora
(Balsamine à petites fleurs)



Reynoutria japonica
(Renouée du Japon)

Reynoutria sachalinensis
(Renouée de Sakhaline)

Rudbeckia laciniata
(Rudbeckie laciniée)

Senecio inaequidens
(Séneçon du Cap)

Solidago gigantea
(Solidage glabre)

Plantes annuelles :



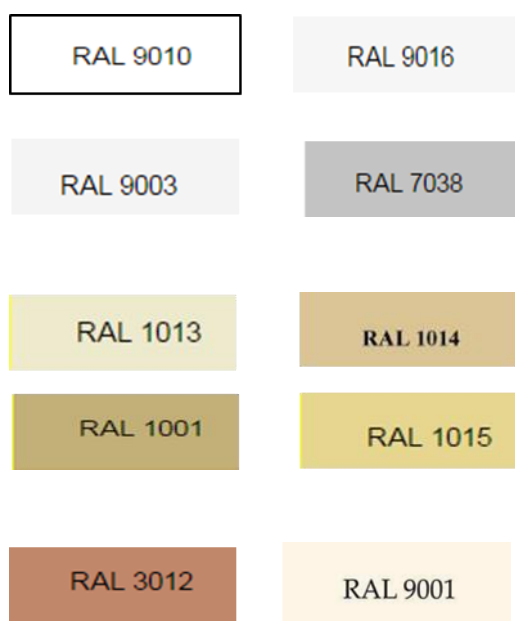
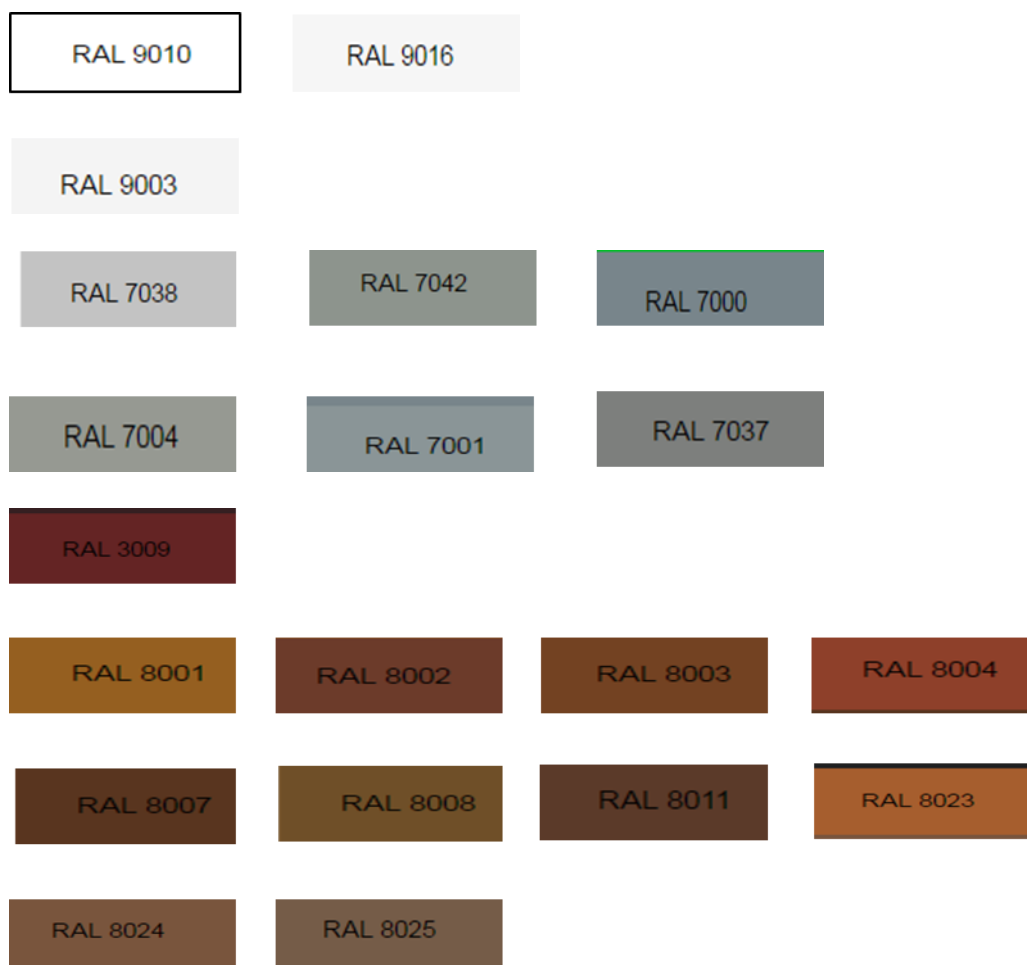
Ambrosia artemisifolia

Bidens frondosa

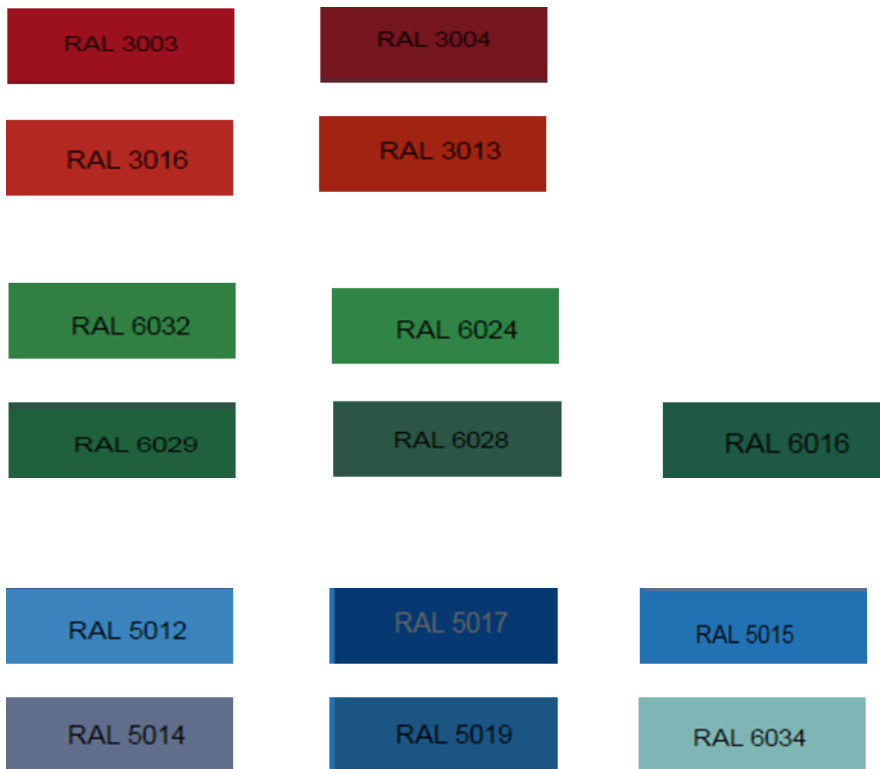
(Ambroisie à feuilles d'Armoise) (Bident à fruits noirs)

Service Paysagisme - Urbanisme - Architecture

D. PALETTE DES COULEURS

❖ Couleurs des enduits❖ Couleurs des huisseries et menuiseries

Annexes



❖ La brique et le bois

Les briques et le bois peuvent être laissés apparents, ce dernier pouvant être traité en respectant les tons naturels.

