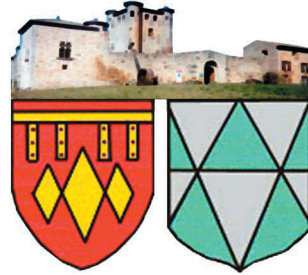


Mairie d'Arques



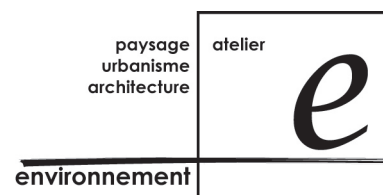
Commune d'Arques

(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Réglement

Elaboration PLU	02-07-2004	13-04-2006	05-10-2006	08-02-2007	N°5
Elaboration POS	29-10-1983	16-07-1984		25-01-1986	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Arques (Aude)

Règlement

Table des matières

Titre I – Dispositions Générales	3
Titre II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines	9
Chapitre I - Zone Uba	10
Chapitre II - Zone UI	16
Chapitre III - Zone Uep	21
Chapitre IV - Zone Um	26
Titre III – Dispositions applicables aux Zones d'Urbanisation Future	33
Chapitre I - Zone AUep	34
Chapitre II - Zone AU	39
Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles	45
Chapitre I - Zone A	46
Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles	51
Chapitre I - Zone N	52
Annexes au Règlement	57
Annexe 1	58
Schémas de principe des clôtures	58
Annexe 2	60
Principes d'implantation des constructions neuves	60
Annexe 3	62
Terrasses en centre ancien	62

Titre I – Dispositions Générales

Article 1 - Champ Territorial d'Application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Arques (Aude).

Article 2 - Portée respective du Règlement à l'Égard des autres Législations relatives à l'Occupation des Sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les zones d'intervention foncière ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - Division du Territoire en Zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone **Uba** : correspondant au bourg ancien dense et un secteur **Ubac** correspondant au château

Zone **UI** : correspondant à des zones de loisir

Zone **Uep** : correspondant à des zones d'équipements publics.

Zone **Um** : correspondant à une urbanisation mixte à dominante d'habitation et un secteur **Um1** correspondant à des zones urbaines de jardins.

2. Les zones d'urbanisation future insuffisamment ou non équipées où la commune n'a aucune obligation à priori

Zone **AUep** : correspondant à des zones futures d'équipements publics

Zone **AU** : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles. Cette zone comprend un secteur **AUo** qui est réservé à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles uniquement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et un secteur **AUp** qui est réservé à une urbanisation future soumise à prescriptions particulières;

3. Les zones agricoles

Zone **A** protégée en raison de leur potentiel agricole et secteur **Ap** protégé en raison de leur potentiel agricole et de leur intérêt paysager particulier lié à leur utilisation agricole.

4. Les zones naturelles

Zone **N** protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et un secteur **Nh** correspondant à des zones naturelles habitées.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

Article 4 - Les secteurs de protection particulière

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

Article 5 - Adaptations mineures

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

Article 6 - Rappels réglementaires

Outre le régime du permis de construire (articles L. 421-1, et R. 421-1, et suivants, du Code de l'Urbanisme) et du permis de lotir (articles R.315-3 et suivants), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- les travaux soumis à déclaration de travaux (articles L.422-2 et R.422-2 du code de l'urbanisme) tels que :
 - l'édification ou la modification des clôtures.
 - les travaux de ravalement.
 - les modifications de façade (fenêtres, pose de velux).
 - les piscines non couvertes.
 - les antennes paraboliques.
 - les travaux consistants à implanter dans les conditions prévues à l'art.R.444-3 une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de SHON, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.
 - les châssis et les serres dont la surface totale est inférieure à 2000 m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.
 - certains travaux qui n'ont pas pour effet de changer la destination d'une construction existante qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle ou qui créent sur un terrain déjà bâti, une surface hors oeuvre brute qui ne dépasse pas 20 m².

- les installations et travaux divers (articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) tels que :
 - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à cent mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à deux mètres.

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement y font l'objet d'un rejet de plein droit (article R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (article R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs (article R. 444-1 et suivants du Code

de l'Urbanisme).

- la démolition de tout ou partie de bâtiments sur l'ensemble du territoire (article R.430-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Article 7 - Les sanctions

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales pour atteinte aux règles de fond ainsi qu'aux règles de procédure : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 du Code de l'Urbanisme).

- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.

- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non respect du règlement, même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

Article 8 - Dispositions diverses

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunication, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Conformément à l'article L. 65-1 du code des P et T, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunication.

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non conformité.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Les demandes de permis de construire, inscrites dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Titre II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines

Chapitre I - Zone Uba

Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone est couverte par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) de la croix, inscrite à l'inventaire des monuments historiques. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Cette zone comprend un secteur Ubac correspondant au secteur du château.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uba 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- Le stationnement de caravanes, de mobil-home et de tout véhicule aménagé en lieu de vie ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article Uba 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Non réglementées

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uba 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage

aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.
Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Uba 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité.

Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article Uba 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

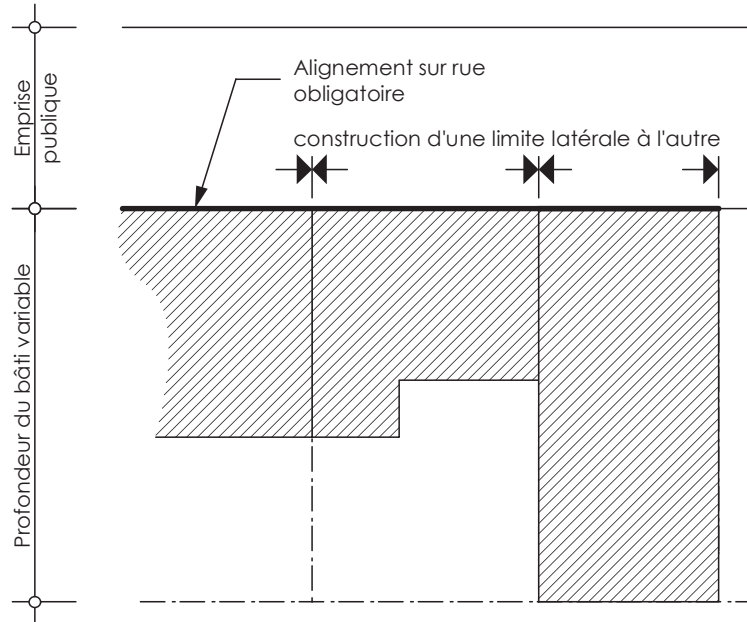
Article Uba 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

En Uba , l'alignement sur rue des façades est obligatoire ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

En Ubac, non réglementée.

Article Uba 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En Uba, en façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.



En Ubac, non réglementée.

Article Uba 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Uba 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Uba 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur des immeubles existants de l'îlot.

Article Uba 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Sur les limites avec le domaine public, les clôtures seront en maçonnerie de pierre ou de blocage, d'une hauteur d'au moins deux mètres. Sur les limites séparatives, les murs ne devront pas excéder deux mètres de hauteur.

•1 - interventions sur le bâti ancien existant

couvertures, toitures :

Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 30%.

Les terrasses et les « tropéziennes » (schémas 3 et 4 en annexe 3) sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes (schéma 1 en annexe 3) sont permises.

Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m2 par pan de toiture (voir schéma 5 en annexe 3).

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Façades :

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue », dans le respect des enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches, y compris ceux à base de chaux (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Tous les éléments existants de qualité caractéristiques du bâti ancien seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes apparentes en façade sont interdits.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Percements et menuiseries

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obscurcies.

Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées

seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.
La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.
Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.
Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.
Le vitrage miroir est interdit.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peints.
Les volets basculants sont interdits.
La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.
Les volets roulants sont envisageables en bois peints sur certaines dispositions.

• 2- les constructions neuves :

- a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti environnant ancien, les règles ci-dessus « intervention sur le bâti ancien existant » s'appliquent.
- b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

• 3- Les éléments rajoutés :

a) *Commerces, enseignes, vitrines :*

Les façades commerciales et enseignes ne sont autorisées que sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures anciennes ou créées, et en retrait du nu de la façade, hormis pour les devantures plaquées en bois.

Une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par commerce.

b) *Capteurs solaires, blocs de climatisation, paraboles,...* :

Les blocs de climatiseur doivent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet.

Les capteurs solaires, les antennes paraboliques et les blocs de climatiseur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures.

Article Uba 12 - Stationnement des Véhicules

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article Uba 13 - Espaces libres et Plantations

Non réglementés

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uba 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre II - Zone UI

Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements de loisirs. Cette zone correspond au village de vacances.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article UI 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'habitation sous réserve des conditions fixées à l'article 2 ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- Les bâtiments destinés à l'élevage
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Article UI 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations autorisées doivent être liées et nécessaires à l'activité touristique. Sont également autorisées les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article UI 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article UI 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article UI 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article UI 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Non réglementées.

Article UI 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementées.

Article UI 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article UI 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article UI 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect

des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe 1.

Article UI 12 - Stationnement des Véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article UI 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article UI 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Chapitre III - Zone Uep

Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements publics. Sont compris dans la zone Uep la station d'épuration et l'aire de sport situés en entrée Ouest ainsi que le Point Accueil Jeunes situé en entrée Est.

La zone Uep est couverte par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) du château, classé Monument Historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Uep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces ;
- d'artisanat.
- Le stationnement de caravanes, de mobil-home et de tout véhicule aménagé en lieu de vie ;
- Les installations légères de loisirs
- L'ouverture de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Article Uep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

Dans cette zone, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires à la station d'épuration, à l'aire de sport ainsi qu'au Point Accueil Jeunes mais aussi les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonction-

nement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...).

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Uep 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Uep 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article Uep 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Uep 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article Uep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article Uep 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article Uep 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Uep 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel est fixée à 4,5 mètres.

Article Uep 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de

qualité.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructure sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées (figures 1, 2a et 2b, 3 annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées (figures 1, 2a et 2b annexe 1 du présent règlement) :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe. Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Article Uep 12 - Stationnement des Véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article Uep 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un

arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Uep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,5.

Chapitre IV - Zone Um

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire. Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable.

Cette zone comprend un secteur **Um1** destiné aux jardins, ne permettant pas la construction autre que des annexes.

Une partie de la zone Um est partiellement couverte par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) du château, classé Monument Historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En Um, sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol suivantes:

- industrie ;
- entrepôt ;
- exploitation agricole ou forestière.
- Le stationnement de caravanes, de mobil-home et de tout véhicule aménagé en lieu de vie ;
- Les installations légères de loisirs ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

En plus, en Um1, tout est interdit y compris les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Um2, les bureaux, les commerces et l'artisanat.

Article Um 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En Um1, les annexes à l'habitat sont autorisées, uniquement si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article Um 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article Um 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article Um 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

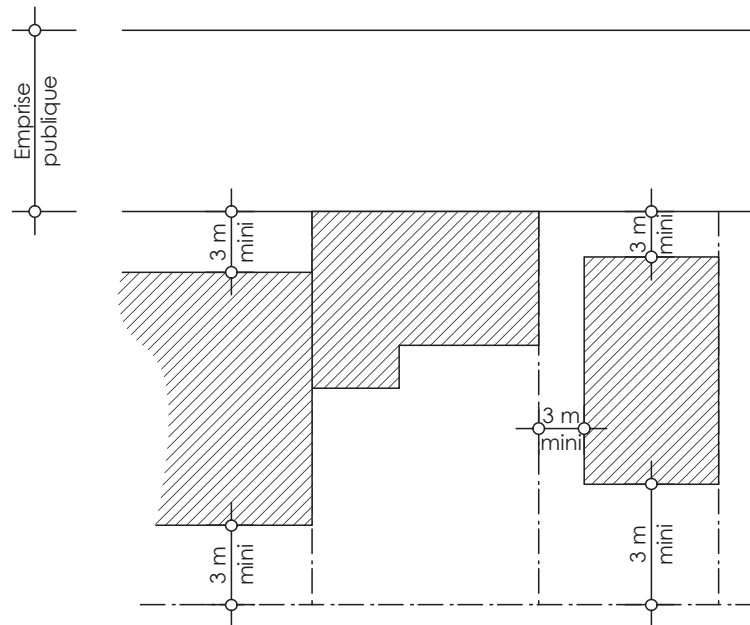
L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

Article Um 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.

Article Um 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

non réglementée

Article Um 9 - Emprise au Sol

non réglementée.

Article Um 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

En Um, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- dix mètres pour l'habitat collectif
- huit mètres pour l'habitat individuel et les autres occupations du sol
- trois mètres cinquante pour les annexes.

En **Um1**, toute construction ne doit pas dépasser trois mètres.

Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe 2)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles

sont végétalisées.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Article Um 12 - Stationnement des Véhicules

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

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors-oeuvre nette (SHON) ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Modalités d'application :

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

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé. .

Article Um 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre III – Dispositions applicables aux Zones d’Urbanisation Future

Chapitre I - Zone AUep

Caractère de la zone :

C'est une zone d'urbanisation future destinée à des équipements publics.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AUep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces ;
- d'artisanat.
- Le stationnement de caravanes, de mobil-home et de tout véhicule aménagé en lieu de vie ;
- Les installations légères de loisirs
- L'ouverture de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Article AUep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

Ne sont autorisées que les constructions ou installations liées ou nécessaires au cimetière.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AUep 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article AUep 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article AUep 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementé.

Article AUep 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Non réglementée.

Article AUep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article AUep 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Les bâtiments sont soit accolés, soit séparés par une distance de 3 mètres minimum hors stationnement permettant le passage libre des véhicules de sécurité.

Article AUep 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AUep 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol naturel, est fixée à quatre mètres cinquante.

Article AUep 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus. Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de

la composition architecturale de l'ensemble.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Pour le cimetière, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur plein de 2 mètres.

Article AUep 12 - Stationnement des Véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Article AUep 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AUep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

non règlementées.

Chapitre II - Zone AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes les activités compatibles avec l'habitation,

Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur **AUo** qui sera ouvert à l'urbanisation uniquement sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement, PAE,...) ;
- un secteur **AUp** soumis à des prescriptions particulières en raison de leur co-visibilité depuis le château d'Arques et son donjon.

La zone AU et l'ensemble des secteurs AUo et AUp feront l'objet d'une étude hydrogéologique.

Le secteur AUp, située au lieu-dit "Les Plas" étant concernée par le périmètre de protection modifié (PPM) du château d'Arques et son donjon, classé à l'inventaire des Monuments Historiques, toutes demandes de permis de construire affectant cette zone seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article AU 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites , dans toute la zone, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt.
- Le stationnement de caravanes, de mobil-home et de tout véhicule aménagé en lieu de vie ;
- Les installations légères de loisirs
- L'ouverture de carrière
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres
- Les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique
- Les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Article AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges

de tout cours d'eau.

La zone **AU** et les secteurs **AUo** et **AUp** seront ouverts à l'urbanisation après étude hydro-géologique.

Chacun des secteurs **AUo**, fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations individuelles sont exclues.

En **AUp**, toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol devront être soumises au visa de l'ABF.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article AU 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être aménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article AU 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique auto-

nome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Article AU 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

Article AU 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit à une distance minimale de trois mètres de la voie publique.

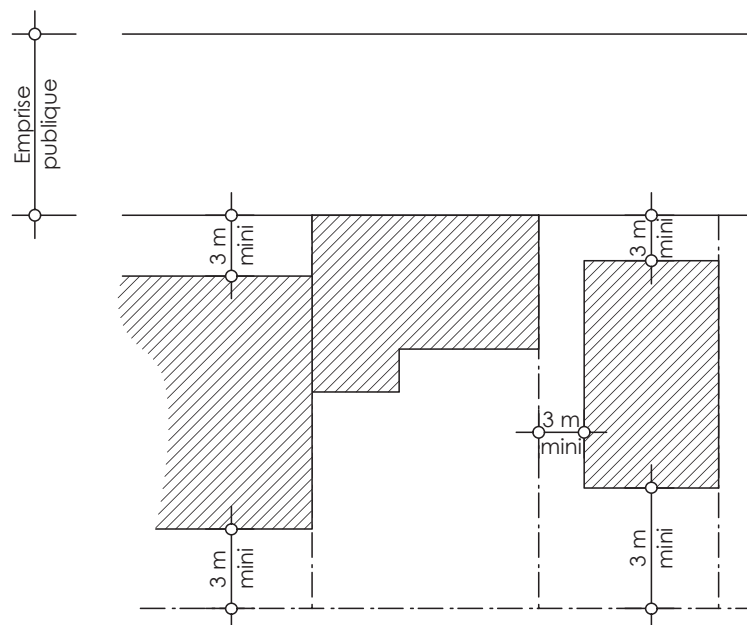
Les saillies d'auvent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

En AUp, l'implantation des constructions par rapport à l'axe du chemin rural des Bruques est de 8 mètres.

Article AU 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à trois mètres.



Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.

Article AU 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

En **AUp**, les constructions sur une même propriété sont obligatoirement accolées. Aucune annexe ne doit être isolée.

En **AU** ou **Auo**, non réglementée.

Article AU 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article AU 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- dix mètres pour l'habitat collectif
- huit mètres pour l'habitat individuel et les autres occupations du sol
- trois mètres cinquante pour les annexes.

En **AUp**, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 5 mètres.

Article AU 11 - Aspect extérieur des Constructions

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

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais doivent être limités au maximum. (voir schémas en annexe 2)

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

L'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Il doi-

vent être intégrés au volume de la construction existante ou en projet, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %. Les toitures terrasses inaccessibles sont végétalisées.

En outre, en AUp :

- a) Pour les constructions neuves s'inspirant du style du bâti ancien, les règles ci-dessous s'appliquent :

Le sens des faîtages et l'orientation générale du bâtiment doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Les toitures seront à deux pentes, avec couvertures en tuiles canal.

Les tuiles canal seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface de toiture.

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle, en utilisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin, dans le respect des plus vieux enduits traditionnels.

L'utilisation des ciments et des monocouches (dans les joints ou dans les enduits) est interdite.

Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur : hauteur au minimum 1,5 fois la largeur.

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdites en façade et toiture, sur tout type de support.

- b) Pour les constructions neuves relevant d'un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En **AU** et **AUo**, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

En **AUp**, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Si elle existe, la clôture est obligatoirement continue, sans retrait

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article AU 12 - Stationnement des Véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface hors oeuvre nette affectée à la vente (SHON) ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux et activités : une place par vingt cinq mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON);
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure ou égale au F3 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure au F3.

En cas d'impossibilité de réaliser un garage ou des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé. La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

En **AUp**, deux arbres de haut jet par cent mètres carrés non bâti.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article AU 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

En AU : non règlementées.

En AUp, le COS est fixé à 0,20.

Titre IV – Dispositions applicables aux Zones Agricoles

Chapitre I - Zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend des secteurs **Ap** où la construction est strictement limitée en raison de leur intérêt paysager particulier lié à leur utilisation agricole.

Le secteur Ap est couverte par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) du château, classé Monument Historique. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En **A** et **Ap**, sont interdites les constructions à usage :

- d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- d'hébergement hôtelier ;
- de bureaux et de services ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires à une activité agricole et forestière ;
- les équipements d'intérêt général (école, salle polyvalente, mairie...) ;
- le stationnement des caravanes, de mobil-home et de tout véhicule aménagé en lieu de vie ;
- les lotissements ou groupes d'habitations ;
- les installations légères de loisirs ;
- les éoliennes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés d'une profondeur de plus de deux mètres.

En plus en secteur Ap, sont interdites les construction à usage :

- agricoles ;
- d'habitations.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

En zone A :

les bâtiments agricoles ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole.

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique avec l'activité agricole et uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités.

- les gîtes sont autorisés s'ils sont complémentaires et annexes à une activité agricole ou forestière sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation.

- constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés

En secteur **Ap**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article A 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours. Un dégagement, d'au moins vingt mètres carrés, permettant l'arrêt d'un véhicule, doit être ménagé devant chaque portail d'accès depuis la voie publique sur chaque terrain.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces voies doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article A 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes, si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement, et dans le respect des réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article A 5 - Caractéristiques des Terrains

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

Article A 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

En A, l'implantation des constructions par rapport à l'axe des routes départementales 613 et 54 est de 15 mètres minimum.

Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article A 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En A, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de dix mètres des limites séparatives.

Article A 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article A 10 - Hauteur des Constructions

En A, la hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.
La hauteur maximale des constructions est fixée à dix mètres.

Non réglementée pour les équipements publics.

Article A 11 - Aspect extérieur des Constructions

En A, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci d'innovation et de qualité.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public. Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.
Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.
Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Article A 12 - Stationnement des Véhicules

Non réglementé.

Article A 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.
L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

Titre V – Dispositions applicables aux Zones Naturelles

Chapitre I - Zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysage.

Elle comprend un secteur **Nh** dans lequel des constructions existent.

Une partie de la zone N est couverte par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) du château, classé Monument Historique.

Note : Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

En **N** et **Nh**, sont interdites :

- l'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autres que celles admises à l'article N2 ;
- les caravanes isolées, les mobil-homes et tout véhicule aménagé en lieu de vie ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les installations légères de loisirs ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cent mètres carrés et d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Tout projet sera soumis à un recul de sept mètres par rapport aux crêtes des berges de tout cours d'eau.

En zone **N**, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) sont autorisés uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

En secteur **Nh**, la réfection, l'extension de bâtiments existants est autorisée à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface hors oeuvre nette existante dans le respect de l'emprise de la zone Nh définie sur les documents graphiques. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, de gîtes et d'ac-

tivités agricoles. Sont admis en Nh, les annexes des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation existante.

Section II - Conditions de l'Occupation des Sols

Article N 3 - Accès et Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions et occupations projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions et utilisations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Article N 4 - Desserte par les Réseaux

En Nh, la desserte par les réseaux doit satisfaire aux exigences suivantes :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes, si elle existe. L'alimentation privée en eau potable peut être autorisée, si elle est réglementairement conçue et exploitée.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement, et dans le respect des réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant ou vers les exutoires naturels.

Electricité et téléphone :

Toute construction doit être alimentée en électricité. L'alimentation électrique autonome est possible. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastré.

Défense incendie :

Toute construction doit disposer d'une borne incendie d'un modèle agréé, correctement alimentée et facilement accessible par les services de secours, ou d'un stockage d'eau, accessible aux véhicules de sécurité, maintenu en état de servir.

Article N 5 - Caractéristiques des Terrains

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

Article N 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

En Nh, l'implantation des constructions par rapport à l'axe des routes départementales 613 et 54 est de 15 mètres minimum.

Pour les autres voies, l'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Article N 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

Non réglementée.

Article N 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

Article N 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article N 10 - Hauteur des Constructions

En Nh, la hauteur maximale des constructions est fixée à la plus grande hauteur du bâti existant.

Article N 11 - Aspect extérieur des Constructions

En Nh, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Pour les transformations, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent pas être visibles du domaine public. Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les canalisations, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,.

Les murs sont autorisés, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe 1.

Article N 12 - Stationnement des Véhicules

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

En Nh, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5

Article N 13 - Espaces libres et Plantations

En Nh, toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut si nécessaire les clôtures, les accès, les cheminements, les surfaces imperméabilisées, les équipements et les plantations.

L'accès des véhicules de secours tout autour de tout bâti doit être maintenu en permanence.

Les haies sont obligatoirement constituées d'essences différentes et variées.

Section III - Possibilités d'Occupation des Sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.

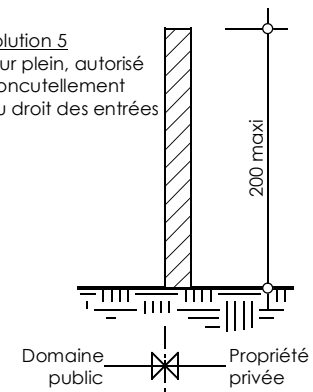
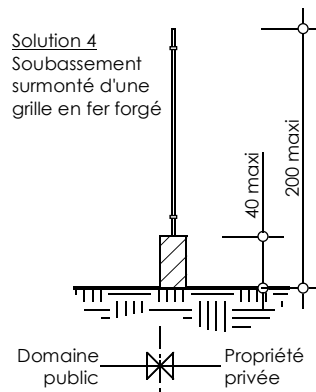
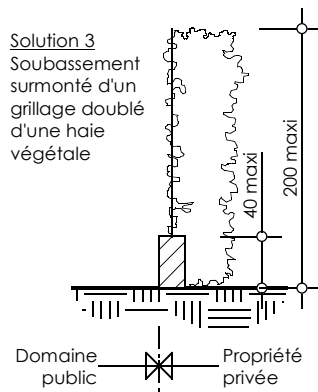
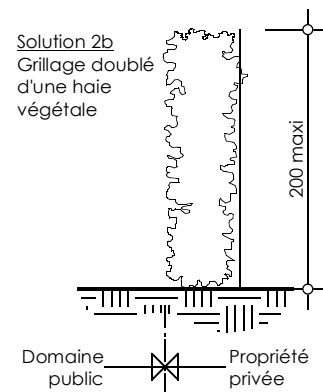
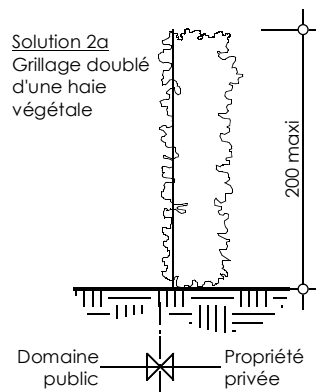
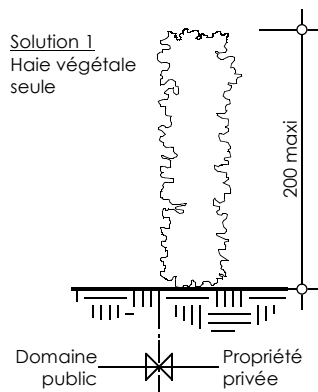
Annexes au Règlement

Annexe 1

Schémas de principe des clôtures

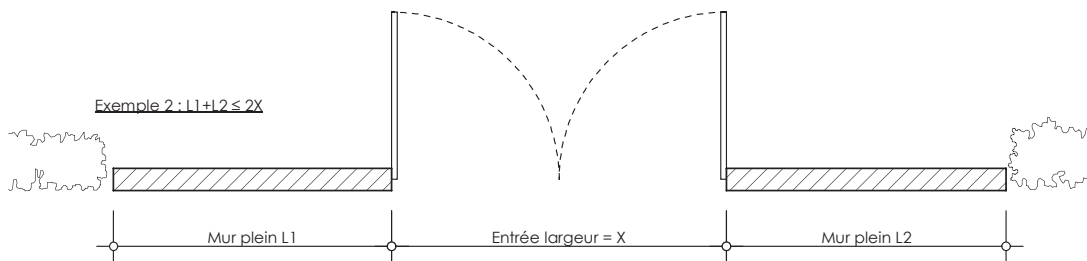
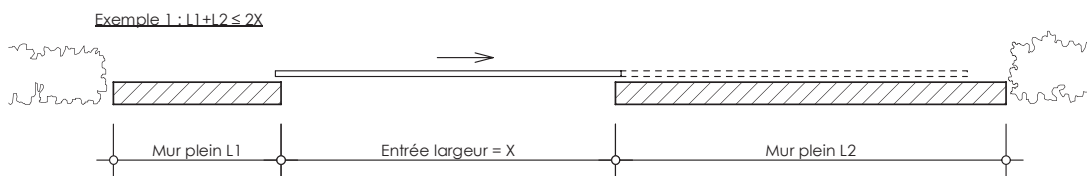
Types de clôtures autorisées

Coupes



Mur plein autorisé ponctuellement pour marquer les entrées

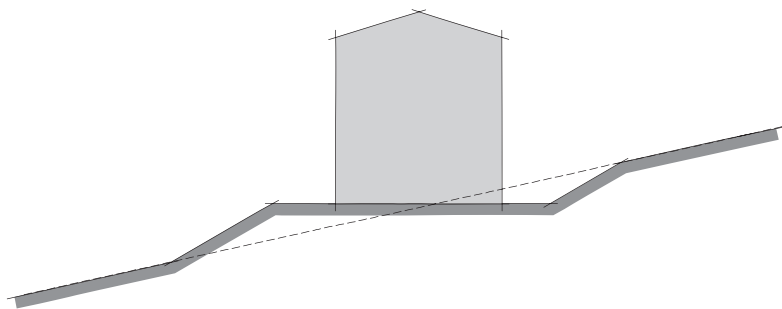
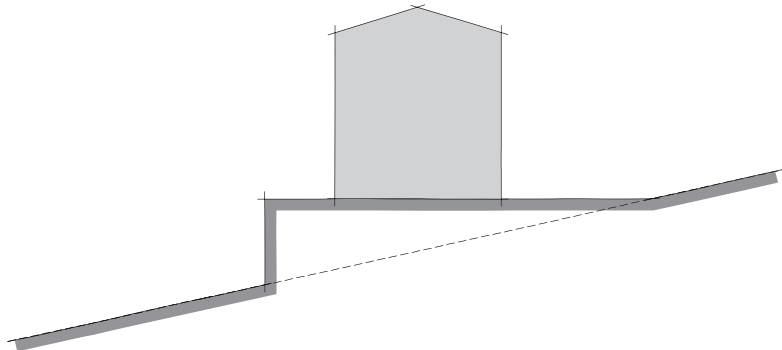
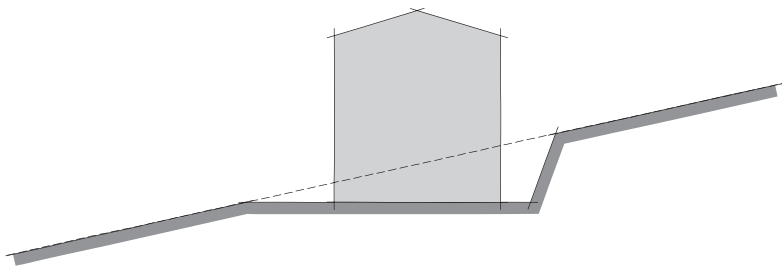
Vues en plan



Annexe 2

Principes d'implantation des constructions neuves

PRINCIPES NON AUTORISES
remblais ou déblais trop importants

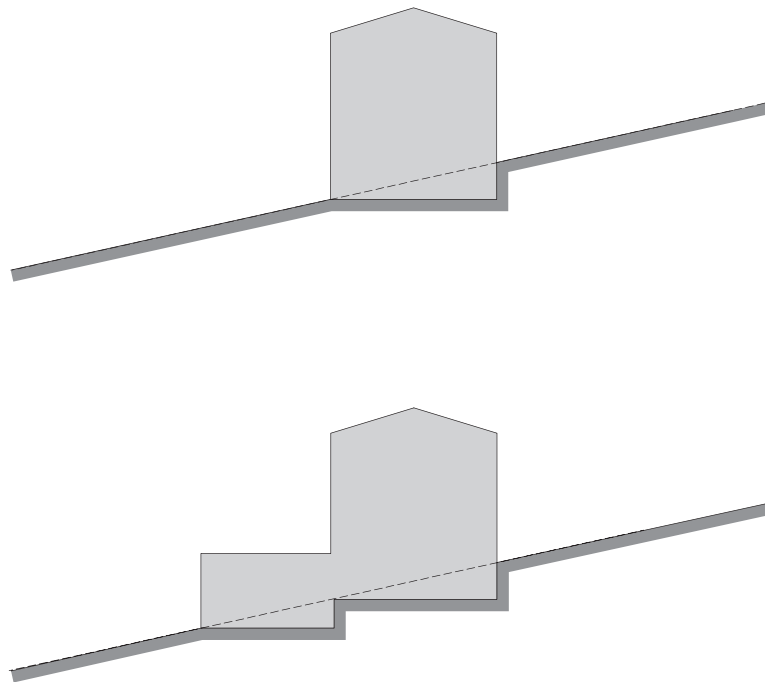


Annexe 2

Principes d'implantation des constructions neuves

PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



Annexe 3

Terrasses en centre ancien

