



COMMUNE DE FLEURY D'AUDE DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

ARRET DU PROJET LE 22 JANVIER 2013
APPROBATION DU PROJET LE 22 OCTOBRE 2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU 29 MAI 2018
MODIFICATION N°1 DU 16 SEPTEMBRE 2021

7. REGLEMENT

TITRE I : REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cet article n'est pas concerné par des règles applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, dérogent aux dispositions du présent règlement à condition que leur implantation réponde à des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois qu'ils ne portent pas atteinte au caractère patrimonial de la zone et du site.

Les constructions devront s'adapter au profil topographique du terrain.

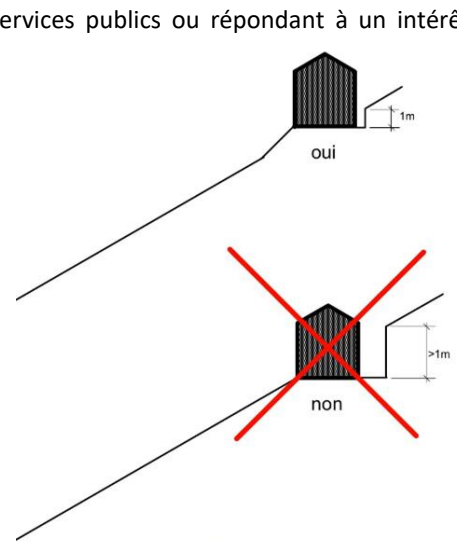
Dans le cas où le sol naturel de la parcelle présente une pente supérieure à 15%, il sera interdit d'effectuer des affouillements supérieurs en surface à celle nécessaire aux fondations : les fondations par radier sont interdites.

Les affouillements pour création en terrasses, y compris servant d'assise aux bâtiments, parkings et piscines ne devront pas faire résulter un front vertical de plus de 1m de hauteur.

Dans le cas où le sol naturel de la parcelle présente une pente inférieure à 15%, les affouillements pour création de piscine sont autorisés.

En zones U et AU, les remblais de plus de 0,60 m sont interdits.

Les remblais en matériaux inertes sont interdits.



ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le cadre d'opération de logements collectifs, les aires de stationnements et les garages devront être desservis et accessibles par une voie de desserte interne à l'opération.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement

Le règlement prescrit le raccordement au réseau collectif en priorité, sauf impossibilités techniques et dans le respect des règles obligatoires pour la mise en place de systèmes d'assainissement autonome. Pour les territoires non desservis par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur (filières individuelles ou stations d'épurations particulières) seront mis en place à la charge du pétitionnaire.

Ces installations devront être conformes aux préconisations de filière indiquées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Défense incendie

Un ou plusieurs poteaux d'incendie seront mis à la charge du pétitionnaire lorsqu'il n'existera pas, à moins d'un rayon de 200 m et un linéaire de 150 m, une voie carrossable pour les pompiers (susceptible d'évoluer suivant la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis).

Ordures ménagères et déchets assimilés

Toute opération collective sera dotée d'un local d'ordures ménagères proportionnel au nombre de logements, ayant une surface minimale de 0,80 m² par logement.

Les locaux poubelles devront avoir la surface minimum requise pour accueillir la collecte sélective et faire au minimum 6 m². Ils seront raccordés aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement en eaux usées et au réseau électrique.

Ils seront clos et couverts.

Dans le cas où le bâtiment est construit à la limite du domaine public, ils seront intégrés dans la construction, accessibles aux services de ramassage par celle-ci.

Dans le cas où le bâtiment est construit en recul de la limite du domaine public, ils seront construits en limite de la voie publique, et accessibles aux services de ramassage par celle-ci.

Dans le cadre des groupements d'habitations, lotissements, parcs d'activités, et pour les déclarations préalables :

- Les locaux poubelles devront être construits en limite de parcelle avec le domaine public.
- Toute activité de commerce devra réserver 20 m² pour l'implantation de container de collecte sélective (verre, papier, huile...).

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est pas concerné par des règles applicables à toutes les zones.

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

Cet article n'est pas concerné par des règles applicables à toutes les zones.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LILITES SEPARATIVES

Cet article n'est pas concerné par des règles applicables à toutes les zones.

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

Cet article n'est pas concerné par des règles applicables à toutes les zones.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas concerné par des règles applicables à toutes les zones.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La définition de la hauteur de chaque zone se fera en adéquation avec le lexique national de l'urbanisme contenu dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute autorisation d'urbanisme devra s'assurer que sur le plan urbain, architectural et paysager, chaque projet prend en compte le contexte environnemental dans lequel il s'insère pour garantir une harmonie et préserver l'esprit du lieu.

Dispositions particulières pour la couleur des portails sur voirie :

L'emploi des couleurs plus soutenues sera réservé aux éléments architecturaux (portail, portillon, lisses...). L'ensemble des teintes de ces derniers, de par leur contraste, doit constituer une harmonie colorée des clôtures et des façades. Les couleurs primaires ou trop vives sont proscrites.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales

- Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi par excès.

- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, les places commandées sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. Par ailleurs, il ne peut être autorisé qu'une seule place commandée par place non commandée.
- Pour les autres catégories de construction, les places commandées sont interdites.
- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 20 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement, est de 25 m² y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de fourniture d'un document justifiant une circulation fonctionnelle. Pour les logements individuels, la superficie minimale est de 12,5 m².
- Un espace de stationnement pour les deux roues non motorisées doit être aménagé pour les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif et pour tous les locaux à usage d'activités, conformément au code de la construction et de l'habitation.
- **Normes techniques**
- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.
- **En cas de stationnement perpendiculaire :**
 - longueur : 5 mètres.
 - largeur : 2,50 mètres.
 - 6 mètres de dégagement.
- **En cas de stationnement en épi :**
 - longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie.
 - largeur : 2,50 mètres.
 - 6 mètres de dégagement.
- **En cas de stationnement longitudinal :**
 - longueur : 6 mètres ;
 - largeur : 2,20 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir à l'alignement et leur pente dans les 3 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Dispositions particulières :

La définition du nombre de places de stationnement s'effectue en fonction de l'usage principal de la construction (bureaux, services, commerces...) ou dans le cas d'activités multiples, de façon proportionnelle à la vocation ou à l'usage des surfaces, ou en fonction des déclarations du constructeur.

Le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, n'entraîne pas d'obligation de réaliser les places de stationnement à satisfaire au regard de la nouvelle destination.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisés, terrasses, piscines...), ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés.

Dispositions applicables à la zone UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements ou exhaussements dans le respect des règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non-conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire.
7. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m² de surface de plancher minimum, 25 % de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

1) ACCES

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

2) VOIRIE

Les voies nouvelles carrossables doivent permettre l'accès des véhicules de secours et d'incendie et devront avoir les caractéristiques minimales requises suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,3 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

4) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.

Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les emprises publiques.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction nouvelle doit être égale au maximum à celle de la construction la plus haute immédiatement voisine sans excéder ~~10~~ 12 mètres à l'égoût au faîtage de la toiture.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...).

Tout projet de construction doit garantir l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades voisines préexistantes.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.



Dispositions applicables à la zone UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements ou exhaussements dans le respect des règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non-conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire.
7. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m² de surface de plancher minimum, 25 % de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

1) ACCES

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

2) VOIRIE

Les voies nouvelles carrossables doivent permettre l'accès des véhicules, notamment de secours et d'incendie.

Les voies nouvelles carrossables doivent permettre l'accès des véhicules de secours et d'incendie et devront avoir les caractéristiques minimales requises suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,3 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l’instruction des permis de construire.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d’équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l’alimentation en eau et l’assainissement.

1) EAU

- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux superficielles et souterraines

Tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Tout forage non domestique doit faire l’objet d’une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, sont susceptibles d’être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. Sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d’écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

2) ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu’à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu’elles n’entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Lorsque le réseau collectif recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et prévoir le cas échéant un collecteur d'eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les ouvrages de gestion des eaux de pluies devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100 l/ m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 l/s/ha.

3) DEFENSE CONTRE L’INCENDIE

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l’incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d’incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d’eau par les cheminements carrossables



La proportion des ouvertures aux étages est à dominante verticale, les largeurs n'excédant pas 1,10 m.

Les menuiseries sont en type bois peint ou métal laqué, les fermetures dans tous les cas en type bois peint et d'une coloration identique au bâtiment, assortie le cas échéant au-dessous de toit.

Les maçonneries sont traitées de façon traditionnelle sans placage ni imitation de pierres. Les enduits sont exclusivement de type chaux grasse teintée dans la masse, finition lissée.

Le blanc est interdit ainsi que toute couleur violente ou criarde ; la palette de couleurs déposée en Mairie est à respecter avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'utilisation de badigeon de type chaux est autorisée.

Les réseaux humides en façade sont interdits, à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

c) Fermetures :

Sont autorisés les volets à lames en type bois peint et pentures ; les volets à brisure, à panneaux, à lames se repliant dans l'embrasure vers l'intérieur; les volets à lames ou panneaux se rabattant également vers l'intérieur dans l'épaisseur du mur.

Les portes d'entrée sont en de type bois peint dans leur intégralité ou de type métal laqué, surmontées éventuellement d'un imposte vitré ou vitrées sur au moins leur moitié en partant du haut et doublées d'un volet en d'aspect bois peint.

d) Les terrasses, balcons, loggias :

Les terrasses, loggias sont insérées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, quitte à créer une seconde façade en retrait de la première.

Seule la plate-forme des balcons est maçonnée ; les garde-corps seront de type métallique.

La taille des balcons ne peut dépasser 1,50 m de largeur et 0,80 m de profondeur ; leur gabarit étant constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les galbes et autres profils, arrondis ou anguleux, sont proscrits.

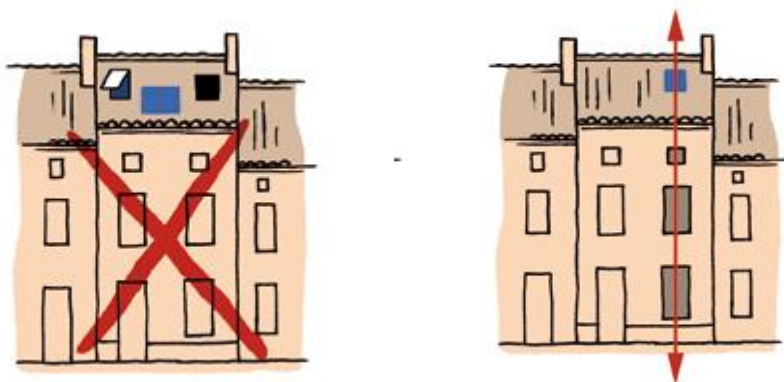
e) Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur fixée à l'article 10.

Les panneaux ne doivent pas être perceptibles et visibles depuis tout point publiquement accessible. Ces dispositifs doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Hors périmètres de protection des monuments historiques, les panneaux solaires tels que thermiques, photovoltaïques... sont autorisés avec des modules rectangulaires en toiture. Dans le cas d'implantation en toiture leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides non réfléchissants encastrés à la toiture avec une couleur sombre. En cas de construction neuve, l'harmonisation des couleurs sera recherchée.

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.



Faire correspondre l'emplacement du panneau avec la composition de la façade.

f) Clôtures

Les murs de clôtures existants et présentant un intérêt architectural et urbain doivent être conservés et entretenus. Les clôtures en grillage en limite avec le domaine public sont interdites.

Ils devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : maximum 2,50 mètres.
- Composition : mur enduit des deux côtés ou mur bahut enduit des deux côtés, de 1 m complété par une grille de type métallique constituée de fers plats 10 mm x 30 mm minimum, barres cassées ou fers ronds d'une épaisseur supérieure à 16 mm. Leur traitement est à dominante verticale avec possibilité d'un remplissage de type tôle d'acier.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans le respect des conditions générales du présent règlement.

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

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement ainsi qu'un local poubelles dans son bâtiment.

Les aires de stationnement doivent avoir un coefficient d'imperméabilité de 0,5.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent représenter sur une superficie minimum de 30 % de la parcelle concernée. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

Les bassins de rétention doivent être paysagés.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (Cf. Annexe n° 2 du PLU page 42).

Dispositions applicables à la zone UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Le stockage de véhicules.
- Le stationnement des caravanes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements ou exhaussements dans le respect des règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...), les établissements à vocation sociale.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximums à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non-conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire.
7. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m² de surface de plancher minimum, 25% de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.
8. Les bâtiments agricoles sous réserve du respect de l'article 11.
9. Le stockage collectif de caravanes et bateaux sous réserve qu'il fasse l'objet d'un aménagement propre à cette activité.
10. Le stockage individuel de caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies uniquement par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent être reliées au réseau viaire existant et, sauf dérogation, ne pas se terminer en impasse ni en raquette de retournement.

1) ACCES

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les accès seront groupés par deux à partir de deux lots.

2) VOIRIE

- Pour l'accès à une habitation, la largeur de la voie aura un minimum de 3,50 m.
- Pour deux à quatre habitations, la largeur de la voie aura un minimum de 6 m.
- A partir de 5 habitations, la largeur minimum de la voie fera 8,30 m dont 6 m de chaussée et 1,50 de trottoirs minimum avec une réserve de plantation de 80 cm.

Les voies nouvelles carrossables doivent permettre l'accès des véhicules de secours et d'incendie et devront avoir les caractéristiques minimales requises suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 11 mètres

- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,3 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm^2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

1) EAU

- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux superficielles et souterraines

Tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. Sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

2) ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les ouvrages de gestion des eaux de pluies devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100 l/m^2 imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 l/s/ha .

3) DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

4) AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux ne sont pas enterrés, les extensions et branchements nouveaux doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés :

- Soit à l'alignement.
- Soit dans une bande de 5 mètres en arrière de l'alignement.

En tout état de cause, les portes et portails des locaux à usage de garage qui seront implantés en parallèle de la voirie seront positionnés à 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin d'éviter le débordement des véhicules sur la voie publique pendant les opérations d'ouverture ou de fermeture.

La zone UC et la sous-zone UC1 sont impactées par le passage de l'autoroute A9. Les bâtiments d'habitation doivent être implantés à une distance de 100 m de part et autre de l'axe de la voie.

En zone UC1, l'implantation des bâtiments peut être réalisée dans une bande comprise entre 0 et 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante. Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points.

L'implantation en limites séparatives est également autorisée.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

Les bâtiments seront soit accolées autrement que par une modénature architecturale (voute, passage vouté, poutre, treille...), soit à une distance équivalente à la différence de hauteur entre les bâtiments divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 5 m. Il en est de même pour les annexes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9.50 mètres hors-tout des couvertures pour les constructions pavillonnaires.
- 12.50 mètres hors-tout des couvertures pour les collectifs.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le volume sera simple et similaire aux volumes existants dans le village.

Tout projet de construction doit garantir l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades voisines préexistantes ; de même pour les toitures. Les proportions et la composition des ouvertures doivent respecter une unité de façades. L'enduit des pignons doit être identique à celui de la façade principale.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

a) Toitures / Couvertures

Les toitures-terrasses non accessibles sont autorisées à hauteur de 30% de la totalité des toitures.

Les toitures en tuiles seront constituées de tuiles type canal ou similaire de teinte claire.

Les débords de toitures sont autorisés sur 0,50 m.

Les toitures terrasses en auvent ou pergolas et vérandas sont autorisées en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles de type canal ou similaire de teinte claire.

b) Façades

Les façades seront traitées en enduit et/ou d'aspect bois naturel.

Les enduits seront de finition lissée de préférence. Les imitations de matériaux sont interdites.

La palette de couleurs déposée à la mairie et ci-dessous est à respecter.



L'emploi des couleurs plus soutenues sera réservé aux éléments architecturaux (volets, portes, balcons). L'ensemble des teintes de ces derniers, de leur contraste et du rapport de leurs proportions doivent constituer une harmonie colorée des façades. Les couleurs primaires ou trop vives seront proscrites.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins et en harmonie.

Les climatiseurs, antennes et paraboles en façades visibles depuis l'espace public sont interdits. En cas d'impossibilité technique, un habillage approprié du dispositif devra être mis en place.

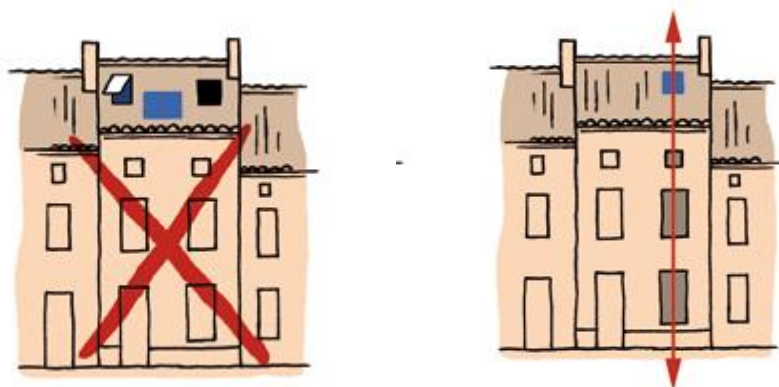
Les réseaux humides en façade sont interdits, à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

c) Energie renouvelable

Les panneaux solaires tels que thermiques, photovoltaïques... sont autorisés avec des modules rectangulaires en toiture. Dans le cas d'implantation en toiture leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides non réfléchissants encastrés à la toiture avec une couleur sombre.

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.

Ces dispositifs doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.



Faire correspondre l'emplacement du panneau avec la composition de la façade.

d) Clôtures

Les clôtures seront côté voirie, soit :

- En mur de maçonnerie de 2 m maxi de hauteur-doublé ou non d'une haie végétale,
- En muret maçonné de 0,40 m minimum avec un maximum de 1,60 mètre de hauteur de hauteur éventuellement surélevé de lisse d'aspect bois ou en ferronnerie composé de fers droits verticaux, ou en grilles de type métallique rigide avec ou sans occultation sans que le tout dépasse les 2 m de hauteur.

Tous les murs de clôtures seront enduits des deux côtés (finition et couleur identiques à celles de la construction principale).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans le respect des conditions générales du présent règlement.

Il est exigé :

- Deux places de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum deux places par logement dans les bâtiments collectifs.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété, dont une charretière non close sur voirie.
- Pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitation, 2 places de stationnement par logement sur la propriété, dont une charretière non close sur voirie. Il est en sus exigé 1,5 place de stationnement public par logement, annexée à la voirie.
- Pour les constructions à usage de bureaux, bâtiments publics et sociaux, commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : 3 places de stationnement par 25 mètres carrés de surface consacrée à la restauration.

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

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement ainsi qu'un local poubelles dans son bâtiment.

Les aires de stationnement doivent avoir un coefficient d'imperméabilité de 0,5.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent représenter sur une superficie minimum de 30 % de la parcelle concernée. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

Les bassins de rétention doivent être paysagés.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (Cf. Annexe n° 2 du PLU page 42).

Dispositions applicables à la zone UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les changements de destination d'hôtels à usage de bâtiments recevant des logements.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les garages collectifs de caravanes et de bateaux.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Le stockage de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les changements de destination des commerces en rez-de-chaussée.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements ou exhaussements dans le respect des règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximums à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, conformément au Code de l'environnement.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non-conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire.
7. Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m² de surface de plancher minimum, 25% de la surface de plancher programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

1) ACCES

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

2) VOIRIE

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir les constructions ayant plus de 4 000 mètres carrés de plancher et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. La raquette de retournement doit comporter au moins une piste circulaire de 3 mètres de large avec un rayon intérieur de 8 mètres ou des caractéristiques équivalentes.

Les caractéristiques minimales des accès et voiries requises sont les suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,3 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

1) EAU

- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux superficielles et souterraines

Tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. Sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

2) ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collectif recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, la rétention doit être traitée individuellement sur la parcelle.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les ouvrages de gestion des eaux de pluies devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100 l/ m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

3) DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

4) AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux ne sont pas enterrés, les extensions et branchements nouveaux doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait :
 - Pour le secteur UDa de 5,00 m minimum
 - Pour le secteur UDb de 2,00 m minimum

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante. Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points. L'implantation en limites séparatives est également autorisée.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

Non réglementé.

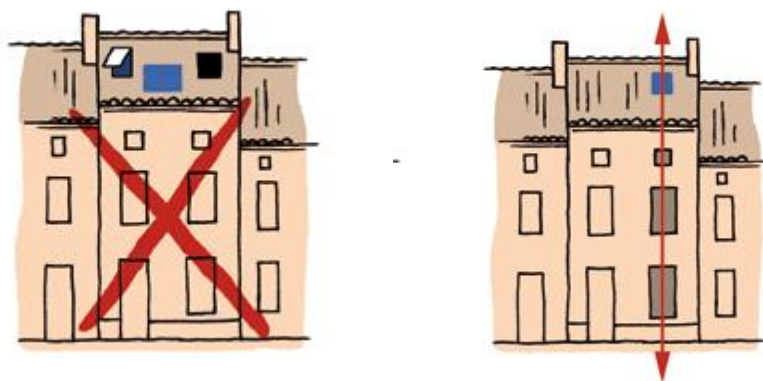
c) Energie renouvelable

Les panneaux solaires tels que thermiques, photovoltaïques... sont autorisés avec des modules rectangulaires en toiture. Dans le cas d'implantation en toiture leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides non réfléchissants encastrés à la toiture avec une couleur sombre. En cas de construction neuve, l'harmonisation des couleurs sera recherchée.

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.

Faire correspondre l'emplacement du panneau avec la composition de la façade.

Ces dispositifs doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.



d) Les clôtures

Les clôtures seront côté voirie en mur de maçonnerie de 0,40 mètre de hauteur avec un maximum de 1,60 mètre maxi de hauteur éventuellement surélevé de :

- de lisses horizontales ou panneaux décoratifs
- de fers droits verticaux
- de grilles de type métallique rigides avec ou sans occultation
- doublé ou non d'une haie végétale.

Sans que le tout dépasse les 2 m de hauteur.

Tous les murs de clôtures seront enduits et peints des deux côtés.

e) Les auvents, terrasses, vérandas et loggias

• **Les auvents :**

Les toitures terrasses en auvent ou pergola sont autorisées en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles de type canal ou similaire de teinte claire. La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement, exceptées les toitures terrasse.

• **Les fermetures de loggia et les vérandas :**

Les constructions à édifier tiendront compte de l'aspect architectural et des teintes de celles existantes pour une harmonie d'ensemble. Les verres seront non réfléchissants.

• **Les fermetures de loggia et d'auvents :**

Les verres seront non réfléchissants.

• **Les vérandas :**

La couverture sera en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine). Les verres seront non réfléchissants.

• **Les fenêtres de toit :**

Elles sont autorisées dans la pente et en verre non réfléchissant. Les volets roulants sont autorisés.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective 2 places de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété, dont une charretière non close sur voirie.
- Pour les constructions à usage de bureaux, bâtiments publics et sociaux, commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : 3 places de stationnement par 25 mètres carrés de surface consacrée à la restauration.

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

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement ainsi qu'un local poubelles dans son bâtiment.

Les places de stationnement sur le domaine privé doivent avoir un coefficient d'imperméabilité de 0,5.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent représenter sur une superficie minimum de 30 % de la parcelle concernée. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

Les bassins de rétention doivent être paysagés.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (Cf. Annexe n° 2 du PLU page 42).

Dispositions applicables à la zone UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En sous-zone UE1 toutes les nouvelles constructions d’habitation sont interdites.

- Les groupes d’habitations, les immeubles collectifs.
- Les habitations individuelles, à l’exception de celles autorisées à l’article 2.
- Les établissements d’enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- Les campings, caravanings, village de vacances, hôtels, motels, gîtes ruraux et toutes installations à caractères touristiques.
- Les exploitations de carrières.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l’exception de ceux autorisés à l’article 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements ou exhaussements dans le respect des règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu’elle intervient dans un délai de quatre ans maximums à compter de la date du sinistre.
3. Les remblais et les rehaussements de terrain dans le cadre de la réalisation d’un lotissement à caractère artisanal, commercial ou industriel, dans le respect des conditions générales du présent règlement.
4. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la limite d’une surface maximale de 25 m² intégré dans un bâtiment d’exploitation.
5. Les installations classées (ou non) liées au fonctionnement des établissements existants ou autorisés, dans le respect des règles en vigueur.

En sous-zone UE1 seuls les équipements liés et nécessaires à l’activité portuaire et commerciale.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIES

1) ACCES

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

2) VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur sera de 10 m minimum.

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

Les caractéristiques minimales des accès et voiries requises sont les suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d’un véhicule de 3,3 mètres de hauteur majorée d’une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d’une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l’instruction des permis de construire.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d’équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l’alimentation en eau et l’assainissement.

1) **EAU**

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux superficielles et souterraines**

Tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Tout forage non domestique doit faire l’objet d’une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, sont susceptibles d’être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. Sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d’écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

2) **ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES**

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d’assainissement.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l’écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l’écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce cas, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques doivent être prétraitées avant rejet dans le réseau d'assainissement après autorisation de la commune.

Les ouvrages de gestion des eaux de pluies devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

3) **DEFENSE CONTRE L’INCENDIE**

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l’incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d’incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

4) AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux ne sont pas enterrés, les extensions et branchements nouveaux doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies, soit à une distance minimale de 5 m de cet alignement. En bordure de la RD 1118, elles devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de cette voie, hors agglomération.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois l'implantation sur limite séparative est autorisée lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation d'un incendie (mur coupe-feu).

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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder 11 m au faîtage et 9,50 m au haut de l'acrotère pour les toitures-terrasses, excepté pour les silos, les cuves, et autres stockages en hauteur, dans la limite de 14 mètres hors-tout.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains devra respecter les prescriptions spéciales suivantes :

a) Toitures/Couvertures

Les toitures peuvent être en pente, dans le cas où il sera réalisé un acrotère périphérique ; l'arase de l'acrotère devra se situer à une cote au moins égale à celle de la ligne faîtière.

Pour les toitures terrasses, l'acrotère devra avoir une hauteur minimale de 0.40 mètres.

b) Les façades

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée.

L'emploi des couleurs plus soutenues sera réservé aux éléments architecturaux (volets, portes, balcons). L'ensemble des teintes de ces derniers, de leur contraste et du rapport de leurs proportions doivent constituer une harmonie colorée des façades. Les couleurs primaires ou trop vives seront proscrites.

Les transformateurs privés devront être intégrés aux bâtiments les plus proches.
Sont interdites les imitations de matériaux.

Est préconisée l'utilisation de bardages de type métalliques, en remplissage.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui la constitue correspond à cet emploi.

De même pourront être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment devront être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Lorsque deux constructions sont contigües sur deux parcelles mitoyennes, elles devront obligatoirement présenter une similitude de volume et d'aspect architectural.

Les climatiseurs, antennes et paraboles en façades, visibles depuis la voie publique sont interdits. En cas d'impossibilité technique, un habillage approprié du dispositif devra être mis en place.

Les réseaux humides en façade sont interdits, à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

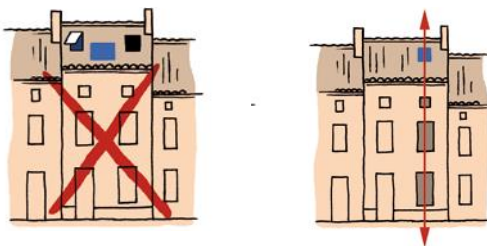
c) Energie renouvelable

Les panneaux solaires tels que thermiques, photovoltaïques... sont autorisés avec des modules rectangulaires en toiture. Dans le cas d'implantation en toiture leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides non réfléchissants encastrés à la toiture avec une couleur sombre. En cas de construction neuve, l'harmonisation des couleurs sera recherchée.

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.

Faire correspondre l'emplacement du panneau avec la composition de la façade.

Ces dispositifs doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.



d) Les couleurs

La polychromie des façades doit être définie au projet de demande de permis de construire et y faire l'objet de documents particuliers.

e) La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
 Toutes publicités, enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non au bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employées.

f) Clôtures

Les clôtures seront côté voirie soit :

- en mur de maçonnerie de 1,80 mètre maximum de hauteur, doublé ou non d'une haie végétale,
- en mur de maçonnerie de 0,40 mètre minimum avec un maximum de 1,60 mètre de hauteur éventuellement surélevé :
 - de lisses horizontales ou panneaux décoratifs,
 - de fers droits verticaux,
 - de grilles de type métallique rigides avec ou sans occultations.

Sans que le tout dépasse 2,00 mètres de hauteur.

Les portails, sauf dispositions légales ou réglementaires à certaines industries, seront constitués de préférence en ferronnerie, composée de fers droits et verticaux.

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées ou non d'une haie végétale.

Les murs de clôtures seront enduits des deux côtés (finition et couleur identiques à celles de la construction principale).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations y compris de livraison doit être assuré en dehors des voies publiques, dans le respect des conditions générales du présent règlement

Pour l'activité commerciale : il doit être aménagé au moins 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de plancher.

Il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Les places de stationnement sur le domaine privé doivent avoir un coefficient d'imperméabilité de 0,5.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un programme de plantations devra obligatoirement être joint à toute demande de permis de construire.

Les espaces laissés libres devront être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement devront notamment recevoir au moins un arbre tous les deux emplacements.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les bassins de rétention devront être paysagés.

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (Cf. Annexe n° 2 du PLU page 42).

Dispositions applicables à la zone UF

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux Articles R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments industriels, les entrepôts.
- Les bâtiments à usage agricole.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue.
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les stockages nouveaux de véhicules.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les affouillements ou exhaussements dans le respect des règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve de ne pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...).
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'elle intervient dans un délai de quatre ans maximums à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet d'aggraver sa non-conformité avec lesdites règles ou qu'ils sont sans effet à leur égard.
6. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire et doivent respecter les préconisations du Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

1) ACCES

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

2) VOIRIE

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée.

Les caractéristiques minimales des accès et voiries requises sont les suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,3 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

1) EAU

- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux superficielles et souterraines

Tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. Sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

2) ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

Lorsque le réseau collectif recueillant les eaux pluviales existe les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, la rétention doit être traitée individuellement sur la parcelle.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :
 - Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
 - Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

4) AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux ne sont pas enterrés, les extensions et branchements nouveaux doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés :

- Soit à l'alignement
- Soit à une distance minimum de 3 mètres en arrière de l'alignement.

Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les emprises publiques.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points.

L'implantation en limites séparatives est également autorisée.

L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

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

Non réglementé.



L'emploi des couleurs plus soutenues sera réservé aux éléments architecturaux (volets, portes, balcons). L'ensemble des teintes de ces derniers, de leur contraste et du rapport de leurs proportions doivent constituer une harmonie colorée des façades. Les couleurs primaires ou trop vives seront proscrites.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins et en harmonie.

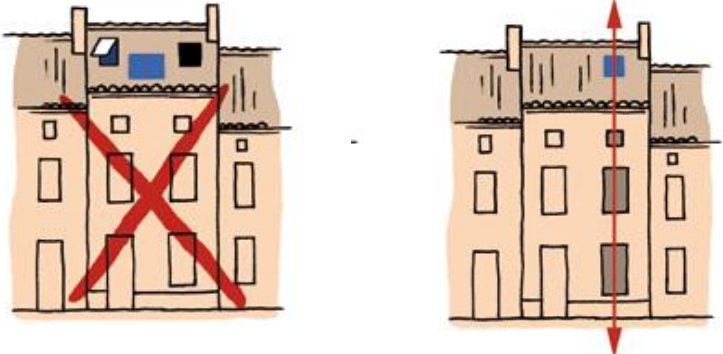
Les climatiseurs, antennes et paraboles en façades visibles depuis l'espace public sont interdits. En cas d'impossibilité technique, un habillage approprié du dispositif devra être mis en place.

Les réseaux humides en façade sont interdits, à l'exception des descentes d'eaux pluviales.

c) Energie renouvelable

Les panneaux solaires tels que thermiques, photovoltaïques... sont autorisés avec des modules rectangulaires en toiture. Dans le cas d'implantation en toiture leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides non réfléchissants encastrés à la toiture avec une couleur sombre. En cas de construction neuve, l'harmonisation des couleurs sera recherchée.

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité.



Ces dispositifs doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Faire correspondre l'emplacement du panneau avec la composition de la façade.

d) Les auvents, terrasses, vérandas et loggias

• **Les auvents :**

Les toitures terrasses en auvent ou pergola sont autorisées en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles de type canal ou similaire de teinte claire. La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

• **Les fermetures de loggia et les vérandas :**

Les constructions à édifier tiendront compte de l'aspect architectural et des teintes de celles existantes pour une harmonie d'ensemble.

○ **Fermeture de loggia et d'auvents :**

Les verres seront non réfléchissants.

○ **Les vérandas :**

Les menuiseries seront à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant. La couverture sera en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles.

e) Les clôtures

Les clôtures seront côté voirie en mur de maçonnerie de 0,40 mètre de hauteur minimum avec un maximum de 1,60 m de hauteur, éventuellement surélevé:

- de lisses ou panneaux décoratifs
- de fers droits verticaux
- de grilles de type métallique avec ou sans occultation
- doublé ou non d'une haie végétale.

Sans que le tout dépasse les 2 m de hauteur.

Tous les murs de clôtures seront enduits et peints des deux côtés.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans le respect des conditions générales du présent règlement.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective 1 place de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, dont une annexée à la voirie.
- Pour les constructions à usage de bureaux, bâtiments publics et sociaux, commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.
- Pour les restaurants : 3 places de stationnement par 25 mètres carrés de surface consacrée à la restauration.

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

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement ainsi qu'un local poubelles dans son bâtiment.

Les aires de stationnement sur le domaine privé doivent avoir un coefficient d'imperméabilisation de 0,5.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes supérieures à deux mètres de hauteur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent représenter sur une superficie minimum de 30 % de la parcelle concernée. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être maintenue en pleine terre et végétalisée.

Dispositions applicables à la zone UT

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones touchées par l'aléa fort du risque inondation et submersion marine, toute nouvelle construction est interdite.

Hors aléa fort sont interdits :

- Les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les habitations individuelles.
- Les carrières.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis.
- Le stockage de véhicules.
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les exhaussements et les affouillements dans le respect de règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Toutes installations à caractères touristiques et liées à l'activité économique de la zone.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, conformément au Code de l'Environnement.
5. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire et doivent respecter les préconisations du Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques minimales des accès et voiries requises sont les suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un minimum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayons intérieurs : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,3 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus et en aggravation, pour bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, les accès et voiries devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm^2 sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

1) EAU

- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux superficielles et souterraines

Tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. Sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

2) ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les ouvrages de gestion des eaux de pluies devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

3) DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Dispositions applicables à la zone IAU

ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l’industrie ou à l’exploitation forestière ou à la fonction d’entrepôt, à l’exception de celles autorisées à l’article 2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l’exception de ceux autorisés à l’article 2.
- Le stockage de véhicules.
- Le stationnement des caravanes.

En zone IAUE

- Les constructions ou utilisations du sol qui ne font pas l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble.
- Les constructions à usage d’habitation.
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les constructions destinées à l’industrie ou à l’exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d’entrepôt.
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des fondations à l’exception de ceux autorisés à l’article 2.
- Les abris pour animaux.
- Le stockage de véhicules.

ARTICLE IAU 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu’ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés et dans le respect des règles applicables à toutes les zones du présent règlement.
2. Les constructions à destination d’entrepôt dès lors qu’elles ne constituent que l’accessoire d’une activité implantée sur le même terrain.
3. La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu’elle intervient dans un délai de quatre ans maximums à compter de la date du sinistre.
4. Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement.
5. Les travaux exécutés sur une construction existante non conforme aux règles édictées par le PLU, dès lors qu’ils n’ont pas pour objet d’aggraver sa non-conformité avec lesdites règles ou qu’ils sont sans effet à leur égard.
6. Les installations classées devront être compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
7. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ou doivent faire partie du permis de construire.

Pour la zone IAU1 :

Toutes les techniques de gestion de l’eau sont autorisées à condition qu’elles soient adaptées au contexte local, et à condition qu’elles soient accompagnées de plantations adaptées et résistantes. L’infiltration n’est autorisée que si la qualité de l’eau est bonne et si le sol le permet.

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

1) ACCES

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile, de la collecte des ordures ménagères, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

2) VOIRIE

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir les constructions ayant plus de 4 000 mètres carrés de plancher et leur longueur ne peut

1) EAU

- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux superficielles et souterraines

Tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDTM et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. Sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

2) ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

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

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les ouvrages de gestion des eaux de pluies devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

3) DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

- **Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP,...** : la défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

4) AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux ne sont pas enterrés, les extensions et branchements nouveaux doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments devront être implantés à une distance de 5 mètres minimum de la voirie et espaces publics.

Dans le cas de voies dédiées à la circulation douce (véhicules non motorisés et piétons), la distance sera reportée à 3 mètres minimum.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.

Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les emprises publiques.

Dans la zone IAU1

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être édifiés dans une bande comprise entre 0 à 5 mètres en arrière de l'alignement.

ARTICLE IAU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments devront être implantés soit à une distance égale à la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite séparative divisée par deux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit sur la limite séparative.
- Cette règle est valable pour les annexes et garages.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

ARTICLE IAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Dans le cas où plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, l'ensemble devra suivre la règle de la continuité du bâti, notamment entre le bâtiment principal et ses annexes.

En zone IAUE, non réglementée.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne peut excéder 11 mètres au faîtage de toiture et 9 mètres au haut de l'acrotère pour les toitures-terrasses. Cette mesure sera prise à partir du niveau de la rue. Si la rue est en pente, cette côte sera prise à partir du point le plus bas de la parcelle sur rue.

En zone IAU1, la hauteur des constructions

- En habitat collectif ne peut excéder 11 mètres au faîtage de toiture et 9 mètres au haut de l'acrotère pour les toits terrasses. Cette mesure sera prise à partir du niveau de la rue. Si la rue est en pente, cette côte sera prise à partir du point le plus bas de la parcelle sur rue.
- En habitat individuel ne peut excéder 8 mètres au faîtage de toiture et 9 mètres au haut de l'acrotère pour les toits terrasses. Cette mesure sera prise à partir du niveau de la rue. Si la rue est en pente, cette côte sera prise à partir du point le plus bas de la parcelle sur rue.

En zone IAUE, la hauteur des constructions n’est pas réglementée.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Par leur aspect extérieur les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Tout projet de construction doit garantir l’harmonisation des façades nouvelles avec les façades voisines préexistantes ; de même pour les toitures. Les proportions et la composition des ouvertures doivent respecter une unité de façades. L’enduit des pignons doit être identique à celui de la façade principale.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d’éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l’installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains devra respecter les prescriptions spéciales suivantes :

a) Toitures / Couvertures

Les couvertures seront en tuiles canal, ou tuiles mécaniques similaires, de teinte claire. Par ailleurs les toitures terrasses sont admises.

Les toitures terrasses en auvent ou pergola et vérandas sont autorisés en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles de type canal ou similaire de teinte claire.

b) Façades

Les enduits seront de finition lissée de préférence. Les imitations de matériaux sont interdites. La palette de couleurs ci-dessous et déposée à la mairie est à respecter.

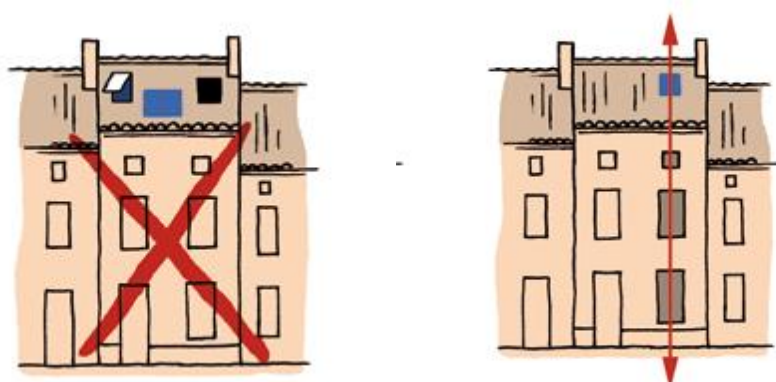


Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins et en harmonie. Les climatiseurs, antennes et paraboles en façades visibles depuis l’espace public sont interdits. En cas d’impossibilité technique, un habillage approprié du dispositif devra être mis en place. Les réseaux humides en façade sont interdits, à l’exception des descentes d’eaux pluviales.

c) Energie renouvelable

Les panneaux solaires tels que thermiques, photovoltaïques... sont autorisés avec des modules rectangulaires en toiture. Dans le cas d’implantation en toiture leur nombre ne doit pas compromettre le volume de celle-ci. Ils seront translucides non réfléchissants encastrés à la toiture avec une couleur sombre. En cas de construction neuve, l’harmonisation des couleurs sera recherchée.

Le panneau ne doit pas être rajouté à une série d'éléments déjà présents en toiture. L'effet de mitage du toit doit être évité. Ces dispositifs doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.



Faire correspondre l'emplacement du panneau avec la composition de la façade.

d) Les clôtures

Les clôtures seront côté voirie, soit :

- En mur de maçonnerie de 1,20 m maxi de hauteur, pouvant éventuellement se prolonger dans le sens de la pente des toitures, doublé ou non d'une haie végétale,
- En muret maçonné de 0,40 m de hauteur surélevé de lisses ou de ferronneries composées de fers droits verticaux, ou de grillage en maille sans que le tout dépasse les 2 m de hauteur.

Tous les murs de clôtures seront enduits et peints des deux côtés.

e) Les auvents, terrasses, vérandas et loggias

• Les auvents :

Les toitures terrasses en auvent ou pergola et vérandas sont autorisés en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles de type canal ou similaire de teinte claire. La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

• Les fermetures de loggia et les vérandas :

Les constructions à édifier tiendront compte de l'aspect architectural et des teintes de celles existantes pour une harmonie d'ensemble.

• Les fermetures de loggia et d'auvents :

Les verres seront non réfléchissants.

• Les vérandas :

La couverture sera en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuiles (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine). Les verres seront non réfléchissants.

• Les fenêtres de toit :

Elles sont autorisées dans la pente et en verre non réfléchissant. Les volets roulants sont autorisés.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des parcelles.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective 2 places de stationnement par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement sur la propriété, dont une charretière non close sur voirie.

- Pour les constructions à usage de bureaux, bâtiments publics et sociaux, commerces courants : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction.
- Pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants : 3 places de stationnement par 25 mètres carrés de surface consacrée à la restauration.

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

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m² par logement ainsi qu'un local poubelles dans son bâtiment.

Les aires de stationnement sur le domaine privé doivent avoir un coefficient d'imperméabilisation de 0,5.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces publics et les aires de stationnements doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² ou par tranche de 4 places de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les bassins de rétention doivent être paysagés.

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (Cf. Annexe n° 2 du PLU page 42).

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industriels ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les bâtiments devront être implantés à une distance de 5 mètres minimum de la voirie et des emprises publiques vouées aux circulations automobiles et espaces publics. Dans le cas de voies dédiées à la circulation douce, la distance sera reportée à 3 mètres minimum.

Les constructions à usage d'habitation devront avoir un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments devront être implantés soit à une distance égale à la différence de hauteur entre le bâtiment et la limite séparative divisée par deux sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit sur la limite séparative.
- Cette règle est valable pour les annexes et garages.
- L'implantation des piscines devra être réalisée à une distance de 1 m minimum par rapport à l'aplomb du bassin au point le plus proche des limites séparatives.

ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Néant

ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant

ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (Cf. Annexe n° 2 du PLU page 42).



Les bassins de rétention devront être dimensionnés, au minima, suivant les proportions suivantes : 100l/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7l/s/ha.

4) DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
- ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisables en 2 heures.

5) ELECTRICITE

En zone Asco :

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs publics et privés devront :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile,
- Etre équipés d'un dispositif permettant de faire des faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

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

- Implantation des constructions à proximité de l'emprise publique : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise publique.

- Implantation des constructions à proximité des infrastructures routières : En dehors des zones urbanisées, les constructions ou installations sont interdites :

- Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9.
- Dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des routes départementales.

Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines peuvent être implantées selon une distance minimale de 1 mètre de recul depuis les limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

La distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière ne doit pas excéder 50 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage ou 8 mètres au haut de la l’acrotère pour les toitures-terrasses, à l’exception des bâtiments de stockage (silo...). En cas d’extension d’un bâtiment, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur maximale de l’existant.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, susceptible de porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains devra respecter les prescriptions spéciales suivantes :

a) Toiture

Les pentes seront comprises entre 15 et 33 %.

Elles pourront être en produits industrialisés de même couleur que la tuile romane.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

L’utilisation de plaques de type fibrociment grises est autorisée pour les bâtiments nouveaux à vocation agricoles ou techniques.

Les toitures terrasses en auvent ou pergola et vérandas sont autorisées en structure de type bois, métal ou aluminium avec ou sans tuile romane ou similaire.

b) Façade

- Les murs n’étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d’un enduit
- Dans le cas de reprises de maçonnerie et de rejointoiement de maçonneries existantes, celles-ci seront réalisées avec un mortier type à la chaux.
- Les faux matériaux de placage ou de vêtiture sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures, sont interdits.
- L’ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roche, terres, végétation). Un nuancier est disponible en mairie.

Les climatiseurs, antennes et paraboles en façades, visibles depuis la voie publique sont interdits. En cas d’impossibilité technique, un habillage approprié du dispositif devra être mis en place.

c) Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent faire partie du permis de construire global.

Elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Elles devront par leur aspect s’intégrer à l’environnement.

Dans le cas où elles sont bâties, elles devront avoir une hauteur maximale de 2 m, être enduites et comporter un chapeautement.

Dans les zones soumises au risque inondation et submersion, les clôtures devront être à trois fils au maximum superposés avec poteaux espacés d’au moins trois mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

Dans la zone Asco : les clôtures doivent être restreintes à un type « agricole », perméables à la faune sauvage et qui ne remettent pas en cause la fonctionnalité du corridor écologique. Les clôtures avec des soubassements sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d’ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les bassins de rétention devront être paysagés.

Dans la zone Asco : les ripisylves, l’intégralité du lit mineur du cours d’eau et le réseau des haies seront maintenus.

Dispositions applicables à la zone N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations de sols sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers démontables nécessaires à leurs préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d et les réfections et extensions prévues au c doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

• **Pour les domaines en Nex :**

- Les changements de destination d'un bâtiment notamment en habitations ou gîtes ne sont admis que s'ils ne compromettent pas le maintien de l'activité agricole du domaine qui doit rester dominante et sont compatibles avec les contraintes environnementales, et s'ils font partie de l'ensemble bâti d'un domaine agricole. Tout changement ultérieur de destinations de ces extensions ne sera pas autorisé.
 - Hors les bâtiments agricoles, pour les constructions existantes les extensions sont limitées à 25% de la surface de plancher existante de l'ensemble des bâtiments, dans une limite de 100 m² et en une seule fois, pour autant que ces extensions soient accolées aux bâtiments existants.
- Pour les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, les extensions sont autorisées, à condition d'être en harmonie avec les bâtiments existants. Tout changement ultérieur de destination de ces extensions ne sera pas autorisé.
- Les piscines en extension des immeubles existants à usage d'habitation, à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de ceux-ci, et qu'elles forment avec eux des ensembles architecturaux.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

1) ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

Les accès doivent avoir au minimum un coefficient d'imperméabilité de 0,5.

L'accès aux zones Nex doit être possible par une traversée adaptée de la zone N (site classé)



LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

1. Annexe

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

2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

3. Construction

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

4. Construction existante

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

5. Emprise au sol

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

6. Extension

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

7. Façade

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

8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

10. Limites séparatives

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

11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

