

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de DAROIS (21227)



PIECE N°5.1 – RÈGLEMENT TEXTUEL

Prescrit par délibération du : 03/12/2015
Arrêté par délibération du : 07.11.2023

DATE ET VISA

Le Maire


Pascal MIMARD


Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Département

21 DEC. 2023



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES - CLÔTURES.....	4
ARTICLE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	5
ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE.....	5
ARTICLE 7 : RAPPELS.....	6
ARTICLE 8 : DÉFINITION DE L'APPLICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR, IMPLANTATION ET DE DISTANCE UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT.....	12
ARTICLE 9 : LEXIQUE	13
 TITRE II – ZONES URBAINES	 23
CHAPITRE 1 : ZONE U.....	24
CARACTÈRE DE LA ZONE U.....	24
ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	24
CHAPITRE 3 : ZONE UA	35
CHAPITRE 4 : ZONE UE.....	40
 TITRE III – ZONES À URBANISER	 46
CHAPITRE 1 : ZONE AU	47
CHAPITRE 1 : ZONE AUE.....	54
 TITRE IV – ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	 60
CHAPITRE 1 : ZONE A	62
CHAPITRE 2 : ZONE N	68

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 26 mai 2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de DAROIS, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tous aménagements de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte et réseaux
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

Il est rappelé que ses articles justifient qu'un projet puisse être refusé ou n'être accepté (que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales) pour répondre à des enjeux d'ordre public, telle que la sécurité et la salubrité. Ils s'appliquent notamment au regard des problématiques de risques ou d'incapacités des réseaux en fonction de la nature du projet.

4°- Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de DAROIS délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U, UE et UA :
 - o **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.
 - o **Zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.
 - o **Zone UA** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités aéronautiques.

Les zones à urbaniser, dites « Zone AU »

- Les **zones AU** sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat qui seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le règlement prévoit plusieurs types de zones AU :
 - La zone **AU** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.
 - La zone **AUE** destinée à l'accueil d'activités économiques.

La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Anc :
 - **Secteur ANC** : secteur inconstructible en raison des contraintes présentes sur le territoire (contraintes aéronautiques, préservation des perspectives paysagères, préservation du site classé et des ressources karstiques majeurs).

La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur Nc :
 - **Secteur NC** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le développement des activités touristiques (notamment d'hébergement touristique), de loisirs, de camping / caravanning, ainsi que des équipements et aménagements qui leur sont liés.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BÂTIS EXISTANTS – ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES

Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire, sachant que cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles et forestières.

Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Équipements publics, d'intérêt collectif et technique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, de transports, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.
- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, gaz etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Reconstruction des constructions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du code de l'urbanisme).
Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.
- Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme).
- Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-

11 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones d'extensions et d'annexes des bâtiments existants au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 : RAPPELS

Dérogations :

- Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues ci-après :
 - o Article L152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.
 - o Article L152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

 - a) *Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*
 - b) *Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;*
 - c) *Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*
 - d) *Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.*
 - o Article L152-6 du Code de l'Urbanisme :

Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des

déroptions au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %.

- Article R152-4 du Code de l'Urbanisme :
Les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R. 111-17 du même code.
- Article R152-5 du Code de l'Urbanisme :
Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation.
- Article R152-6 du Code de l'Urbanisme :
La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

- Article R152-7 du Code de l'Urbanisme :
La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.
- Article R152-8 du Code de l'Urbanisme :
La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.
- Article R152-9 du Code de l'Urbanisme :
La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Espace boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7, et L.421-4 du code de l'urbanisme.

État des connaissances archéologiques :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du Patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, dispositions pénales.
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».
- La Commune de DAROIS est impactée par une servitude de protection au titre des monuments historiques (Les Forges de Val Suzon). D'après le Porter à connaissance de l'État, la Commune ne fait pas l'objet d'un arrêté de zonage de sensibilité archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.

Construction ou rénovation :

- Les fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) permettent d'encadrer les méthodes de constructions ou rénovation sur plusieurs thématiques et constituent des préconisations attachées au présent règlement. Elles sont disponibles sur le lien suivant :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

Risques naturels et technologiques :

La commune de DAROIS est concernée par différents risques. A ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le diagnostic.

En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

- **Le risque mouvement de terrain** : D'après le BRGM, la Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa retrait-gonflement des sols argileux et sismique.

- o **Le retrait-gonflement des argiles** : La majorité de la Commune est pour partie située en zone d'aléa faible concernant le phénomène de « retrait-gonflement », notamment à l'Est du territoire dans les bois), toutefois une partie du territoire est sise en zone d'aléa moyen (reportée sur la carte d'information annexée au rapport de présentation), notamment aux abords des constructions existantes : au Nord-Ouest du bourg sur la Rue des Mésanges et sur les bâtiments agricoles implantés au Sud-Ouest. Les recommandations de BRGM sont disponibles sur le site www.argiles.fr, ainsi qu'en annexe du rapport de présentation.

Il est rappelé qu'en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018, un décret en Conseil d'État n°2019-495 du 22/05/2019 a créé une section du Code de la Construction et de l'Habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrains. Les prescriptions liées seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2020.

- o **Le risque sismique** : La Commune se situe en zone 1, ce qui correspond à une zone d'aléa très faible. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. Pour plus de renseignement : www.planseisme.fr
- o **Effondrement** : Une cavité est présente au Sud du territoire communal, il s'agit de la tranchée de la station d'épuration au Sud du territoire. De plus, le nouvel atlas départemental recense plusieurs zones d'aléa de moyenne densité à l'affaissement-effondrement de terrain, toutefois aucune ne concerne les abords de la trame urbaine, elles se concentrent dans le secteur boisé à l'Est et au niveau de la Combe Mottot et du « Bas des Rosiers ». Ces aléas sont recensés sur la carte d'information en annexe du rapport de présentation.
- o **Glissement de terrain** : Le nouvel atlas départemental des risques géologiques met en évidence un aléa faible au glissement de terrain au droit de la trame urbaine, notamment de la Rue des Mésanges. Cet aléa est reporté sur la carte d'information en annexe du rapport de présentation.
- o **Éboulement** : Le nouvel Atlas départemental des risques géologiques recense plusieurs secteurs identifiés comme « zones potentielles de chute de bloc » dans la partie Ouest du territoire, ceci étant lié à la topographie du secteur (falaises). Ces zones sont reportées sur la carte d'information en annexes du rapport de présentation.

D'une manière générale, au regard de leurs fonctionnalités (zones d'infiltration préférentielles des eaux), les indices karstiques (dolines, etc.) devraient être préservés de tout comblement ou affouillement.

- **Le risque remonté de nappe** : D'après le BRGM, la Commune est de façon très localisée soumise à une certaine sensibilité en ce qui concerne les remontées de nappes (ce risque ne concerne toutefois pas les zones urbaines). Les zones d'aléas de remontées de nappes sont reportées sur la carte d'information en annexe du rapport de présentation. Pour plus de renseignements sur les prescriptions : www.inondationsnappes.fr
- **Le risque inondations** : La Commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (PPRNI), la Commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Cent-Font, ainsi que par un nouvel atlas à l'étude. L'Atlas des Zones Inondables édité par la DREAL de Bourgogne permet de lutter contre les crues et d'identifier les zones inondables pour envisager les aménagements sans risque d'inondation. Cet Atlas est complété par une carte des aléas qui identifie certains secteurs d'aléa faible, voire moyen sur le territoire qui impacte une grande partie du territoire. Les zones inondations de l'AZI opposable et des études hydrauliques en cours sont reportées sur la carte d'information en annexe du rapport de présentation.
- **Le risque technologique** : La Commune n'est pas dotée d'un DICRIM. Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :
 - o *Présence d'une ancienne décharge sur la Commune.*
 - o *Le risque de transport de matières dangereuses par transport en surface sur la RD971.*
 - o *Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de DAROIS.*

Appréciation des règles du règlement :

S'agissant de l'application de l'article R.151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il est précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres).

Au sein du présent document, l'ensemble des croquis, schéma ou illustration constituent des éléments permettant de faciliter la compréhension des prescriptions réglementaires, ils n'ont aucune force réglementaire opposable.

Stationnement :

- Au regard du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :
 - Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret. »
 - Article L151-34 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation ».
 - Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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 par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'État. »

- Article R151-46 du Code de l'Urbanisme « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19 du Code de l'Urbanisme : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

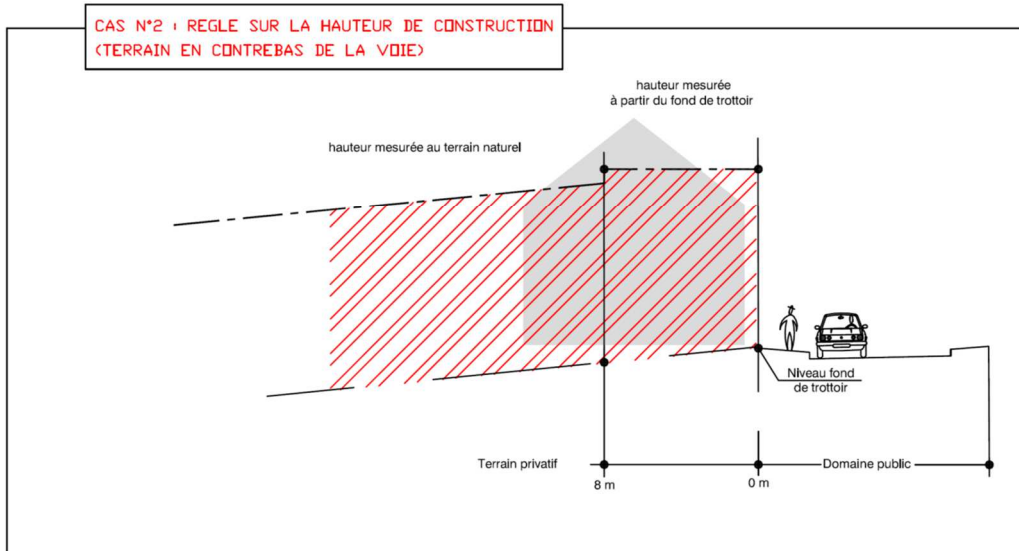
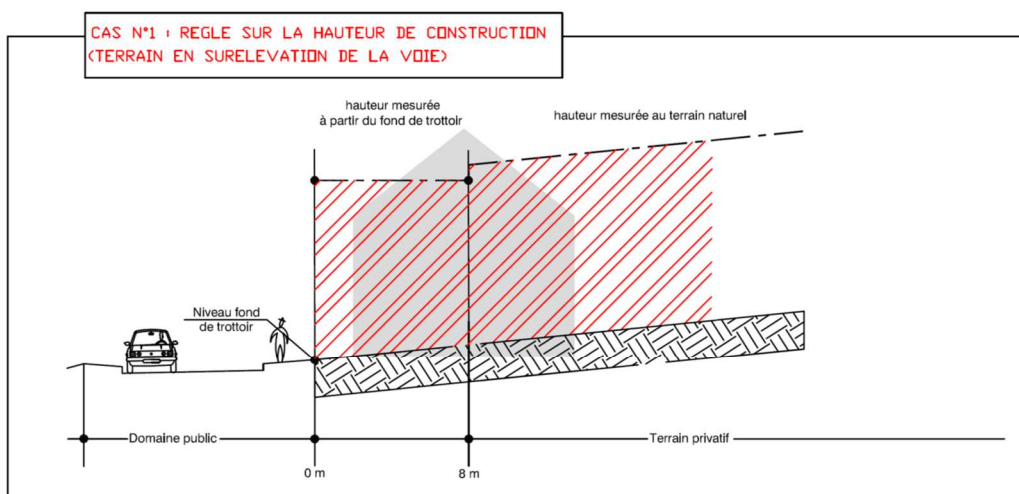
2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »

ARTICLE 8 : DÉFINITION DE L'APPLICATION DES RÈGLES DE HAUTEUR, IMPLANTATION ET DE DISTANCE UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

Définition de la hauteur

1. Sauf disposition contraire dans le règlement. Pour tenir compte de la déclivité de certains endroits, le point de référence pour calculer la hauteur des constructions et des clôtures est comptée :
 - Dans les huit premiers mètres par rapport à l'alignement public actuel ou future entre le niveau du fond de trottoir et le dessous de la sablière (autrement dénommée égout de toit) ou le niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.
 - Au-delà des huit premiers mètres par rapport à l'alignement public actuel ou future entre le terrain naturel et le dessous de la sablière (autrement dénommée égout de toit), ou le niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Est entendu comme alignement public futur, l'alignement tel qu'issu des emplacements réservés prévus au PLU.



2. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7, sauf dispositions contraires.
3. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

4. Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

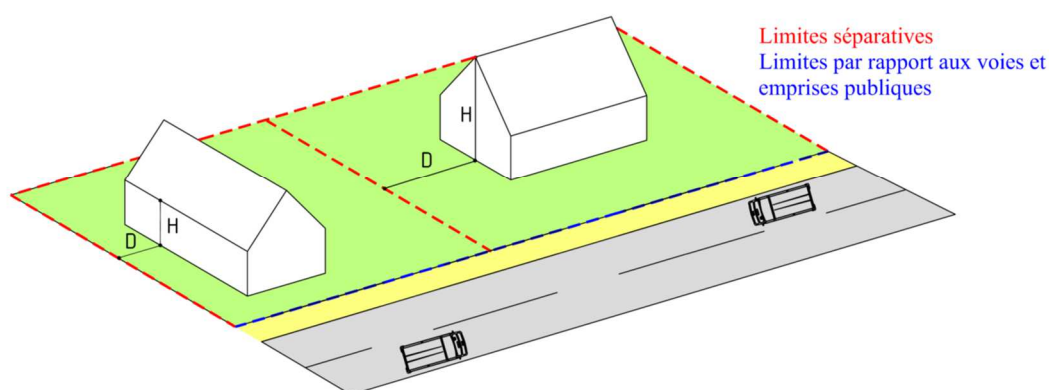
Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création, élargissement de voie ou création de cheminement piétonnier, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du tènement voisin.

ARTICLE 9 : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCÈS

Élément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier). Les accès comprennent les éléments de structures tels que les poteaux.

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, de piscines, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 2.4 m de hauteur au faîtage et 9 m² d'emprise au sol.

BÂTIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguës à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

COEFFICIENT DE BIOTOPE

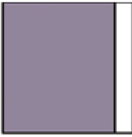
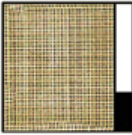
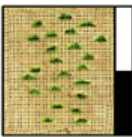
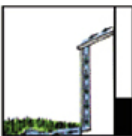
Ce coefficient prévu aux articles L151-23 et R151-43, 1° du Code de l'Urbanisme, est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Coefficient = surface éco aménageable / surface de la parcelle

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

La surface éco aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous.

Surface éco aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m ² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

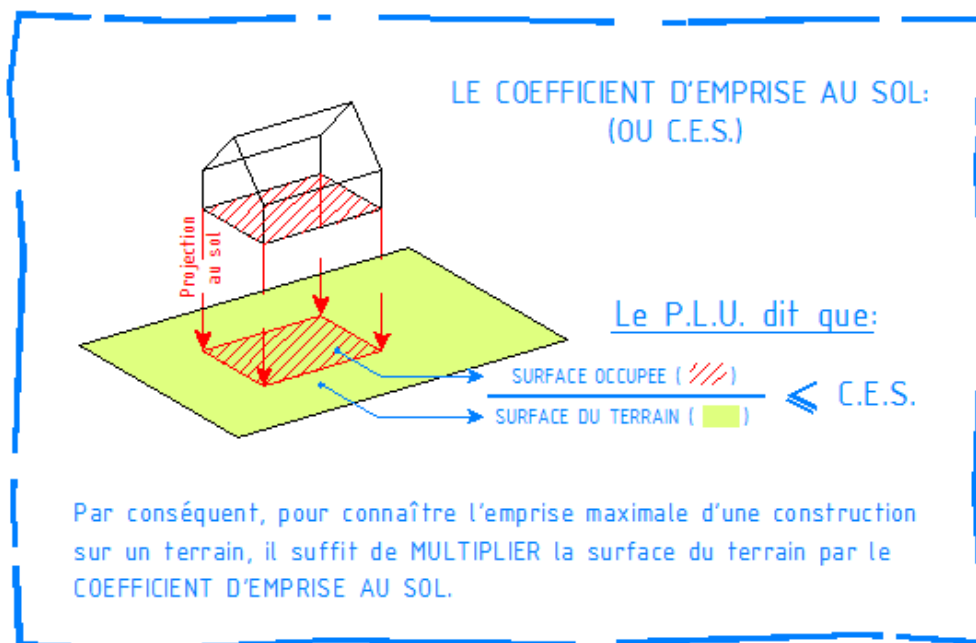
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons,

loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Coefficient d'emprise au sol : $\frac{\text{Surface occupée}}{\text{Surface du terrain}}$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.



CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DÉFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière ;
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie ;
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ;
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement

de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale ;

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage ;
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ;
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ;

EMPLACEMENT RESERVE

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des débords de toiture.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins

publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

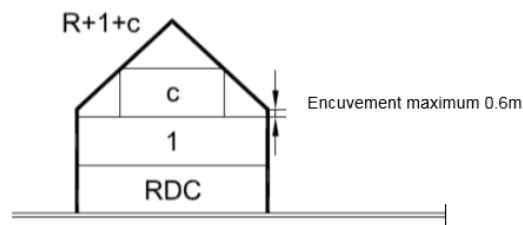
HABITAT INTERMÉDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.

L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.



L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

LOGEMENTS AIDES

Est appelé logement aide tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État et / ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

- Logements à loyer modéré
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'État au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- Logements en accession abordable
Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode

de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

- Article L151-29-1 du Code de l'Urbanisme :

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article.

L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de

planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

TERRASSE AU SOL

Une terrasse au sol, quelque que soit son revêtement (dallage, espace vert, ciment...), est considérée comme une construction et soumise aux règles de recul du règlement à partir du moment où elle nécessite la réalisation d'une plate-forme par surélévation du terrain de plus de 30 cm en tout point par rapport au terrain naturel (levée de terres ou remblai).

UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIVANT :

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones U, UE, UA :
 - o **Zone U** : zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.
 - o **Zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques.
 - o **Zone UA** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités aéronautiques.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE U

Cette zone « U », est une zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.

Rappel :

- La zone U comporte des secteurs écologiques identifiés sur les plans graphiques comme « zone tampon » et comprenant des restrictions de constructibilité pour des motifs d'ordre écologiques.
- La zone U comporte des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.
- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation, utilisation du sol destinations ou sous-destinations non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone, et notamment :
 - Les dépôts de toute nature,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
 - Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
2. Sont également interdits dans toute la zone les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Les exploitations agricoles et forestières.
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire hormis la sous-destination Bureau.
 - Les sous destinations Commerce de gros et Cinéma.
3. En outre, toutes les constructions sont interdites au sein de la zone tampon identifiée sur les plans graphiques, sauf celles soumises à conditions particulières à l'article U2.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.

1. Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et occupations admises au sein de la zone, sous réserve d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel, sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
2. Les abris de jardins dans la limite d'un abri par tènement au sein des secteurs « Tampon » identifiés sur les plans graphiques pour des motifs d'ordre écologiques.
3. Dans l'ensemble de la zone les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous réserve que la surface de ventre n'excède pas 300 m² et que la surface de plancher n'excède pas 400 m².

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront s'implanter :
 - Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement
 - Soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

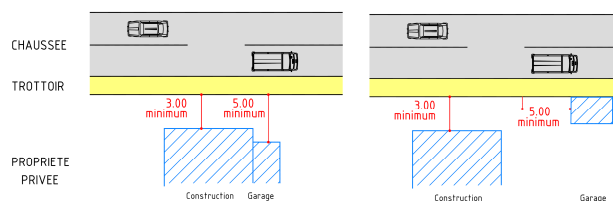
Article U3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



2. Les abris de jardins présentant une hauteur hors tout inférieure à 2.4m pourront s'implanter en limite, sous conditions d'un abri par limite.
3. De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

Implantation des garages par rapport aux voies et emprises publiques

- En respectant un recul d'au moins 5m par rapport aux garages



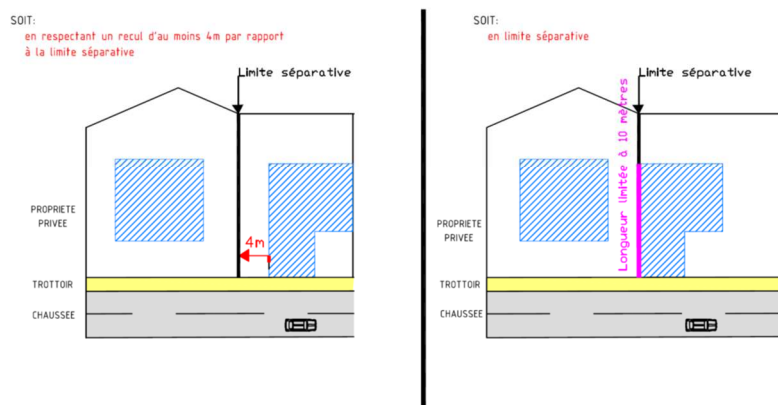
4. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
5. Les extensions ou surélévations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé, sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE U4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

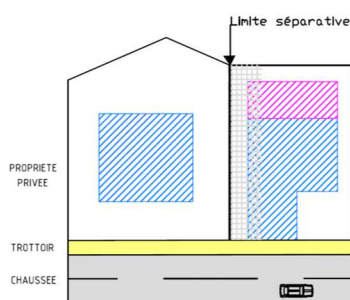
1. Les constructions devront s'implanter :
 - soit en limite séparative, dans ce cas la longueur en limite ne devra pas dépasser 10 mètres linéaires,
 - soit dans le prolongement des bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophes,
 - soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions implantées à l'alignement des zones de tampon identifiées sur les plans graphiques qui devront respecter à minima le recul imposé par la zone tampon.

Article U4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

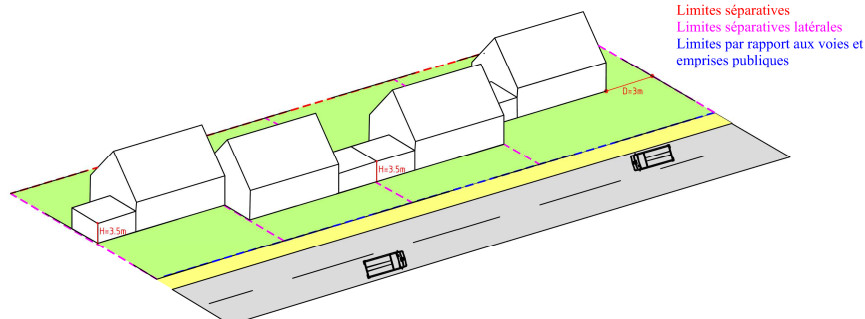
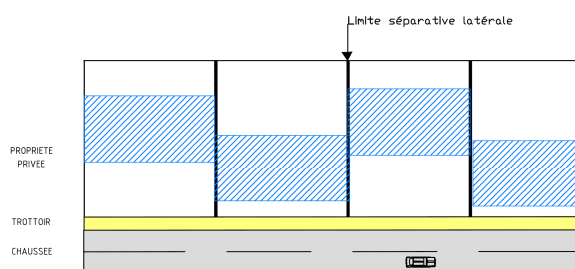


SOIT:
dans le prolongement de bâtiment existant (qui ne respecte pas le recul imposé)



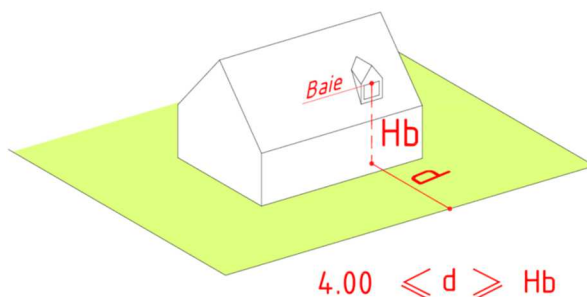
2. Contrairement aux dispositions générales, lorsque les constructions font l'objet d'une autorisation de construire commune pour l'édification de logements intermédiaires, de façon à permettre la construction de maisons mitoyennes ou groupées, leur implantation sur une ou plusieurs limites séparatives latérales est admise. Dans ce cas, la hauteur autorisée en limite par rapport au niveau naturel du fond voisin ne pourra excéder 3.5 mètres à la sablière (ou au niveau haut de l'acrotère).

Article U4 : Implantation des constructions intermédiaires (jumelées, groupées ou en bande)



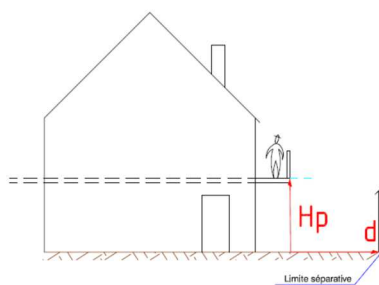
3. De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Article U4 : Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives en cas de baies



4. Dans le cas de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4 m ($4m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

Article U4 : Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives en cas de balcon ou toiture terrasse



5. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 7.
 - pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions et surélévations sont admises si elles respectent le recul de la construction existante et à condition de ne pas accroître de plus de 30% le linéaire du bâtiment sur la limite.
6. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement, même au sein de la zone de tampon identifiée sur les plans graphiques.
7. Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum. Cette distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine. Elles devront en outre respecter les marges de recul des zones de tampon identifiées sur les plans graphiques.

ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE U6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 4 mètres pour les garages, annexes et piscine couverte,
 - 6.5 mètres de hauteur pour les autres constructions.
3. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront dépasser la règle de hauteur du point 1 sans aller au-delà de celle de la construction existante à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou appentis.
4. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - dans le cas de réhabilitation ou d'extension accolée, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE U8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas.
- aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie. Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les appentis et dépendances accolés à la construction principale sous réserve d'une surface inférieure à 15m².

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 40° et 50°.

Pour les bâtiments pavillonnaires à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture sont :

- Couverture en tuiles mécaniques losangées ou à côtes, en tuiles d'aspect plat de teinte rouge nuancée sur les constructions pavillonnaires
- Reconstitutions pour les bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité des matériaux de couverture d'origine ou de qualité équivalente.

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé, ainsi que la tôle galvanisée.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin, vérandas et équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

En outre, sont également autorisés pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

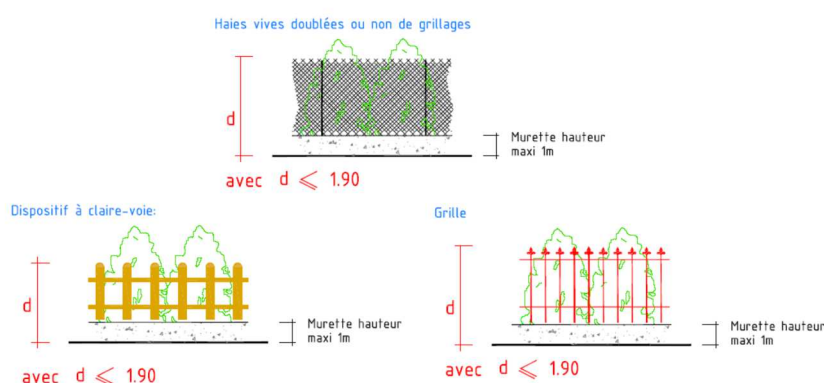
4. CLÔTURES :

Les dispositions suivantes sont valables tant pour les nouvelles clôtures que pour les extensions / reconstructions globales.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.90 mètres (calculée à partir du niveau du domaine public après aménagement), et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des haies vives doublées ou non de grillages
- soit par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (avec ou sans couverture) d'une hauteur maximale de 0.6 m, doublés ou non de haies vives,
- soit par des murs pleins constitués de pierres sèches (tout élément de parement ou de revêtement étant interdit).

TYPES DE CLOTURES SUR LE DOMAINE PUBLIC :



L'ensemble des clôtures devra présenter une certaine perméabilité hydraulique.

Les clôtures édifiées en limite du domaine public devront suivre la pente du domaine public après aménagement.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes de gaz devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE U9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
A noter toutefois que pour les commerces et activités économiques de plus de 150 m², il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, toute tranche commencée comptant comme une tranche complète.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
5. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

6. En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

ARTICLE U10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, sauf impératifs techniques à justifier. Pour les équipements publics, l'obligation de maintien est écartée, les opérations devront toutefois conserver le maximum de plantations possible.
2. Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.
3. Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.
4. Un coefficient de biotope de 0.3 est imposé à toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, dans ce cas ce dernier doit être apprécié au regard des divisions issues de l'opération.
Le coefficient est ramené à 0.2 lors de la réalisation de logements intermédiaires ou collectifs. Il est imposé à 0.5 dans les zones de tampon identifiées aux plans graphiques.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE U11 - ACCÈS ET VOIRIE

1. ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE U12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant un rejet d'eaux usées doit les évacuer par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale de 8 mètres cube.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En outre, en matière de gestion des eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5. DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes nouvelle construction devra favoriser le développement des énergies renouvelables.

ARTICLE U14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UA

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine réservée aux activités aéronautiques.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à des conditions particulières à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont seules autorisés :

4. Les constructions, aménagements, équipements, ouvrages et dépôts liés à l'activité aéronautique, aux services publics ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
5. Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et occupations admises au sein de la zone, sous réserve d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel, sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
6. Les logements de gardiennage s'ils sont liés et nécessaires à l'activité et dans la limite d'un logement par ténement, intégré au bâtiment principal, comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 45m².
7. Les destinations et sous-destinations suivantes lorsqu'elles sont réalisées dans le cadre de l'exercice d'une activité aéronautique :
 - o L'artisanat et commerce de détail
 - o Bureau
 - o Restauration
 - o Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - o L'hébergement hôtelier et touristique
 - o Les entrepôts.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 6 mètres par rapport à l'alignement,
- 125 m à partir de l'axe de la piste aéronautique.

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite séparative. Les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises notamment par la réalisation de murs coupe-feu pour éviter la propagation des incendies.
2. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, une marge de recul de 10 mètres devra être respectée.

ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**1. GÉNÉRALITÉS :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectif de production d'énergie

renouvelable,

- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte soit tournée vers l'intérieur de la zone. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, notamment en bordure avec les zones A et U, par des dispositifs adaptés.

2. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que carreau de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton, est interdits.

3. CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.90 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (de même nature que celle du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

4. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UA9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Les places de stationnement devront correspondre aux besoins.
3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m

- Largeur : 2,5 m
- 4. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 40 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propriété et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :
 - les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation,
 - les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.
2. Insertion dans le site :
 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques.
 - La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être de préférence constituée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
3. 25% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts non imperméabilisés.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UA11 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE UA12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

Les eaux usées industrielles doivent, le cas échéant, être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant un rejet d'eaux usées doit les évacuer par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale de 8 mètres cube.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En outre, en matière de gestion des eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront favoriser le développement des énergies renouvelables.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine principalement affectée à l'activité économique.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes sauf ceux admis à l'article UE2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires hormis la sous-destination « bureau ».
- Le commerce de gros
- Les cinémas

ARTICLE UE2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et installations de commerces et activités de service (sauf les sous-destinations interdites à l'article 1) sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.
2. Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et occupations admises au sein de la zone, sous réserve d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel, sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.
3. Les logements de gardiennage s'ils sont liés et nécessaires à l'activité et dans la limite d'un logement par ténement, intégré au bâtiment principal, comportant une surface de plancher

inférieure ou égale à 45m².

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et extensions devront s'implanter :
 - à 10 mètres de l'alignement le long de la RD971,
 - dans les autres cas en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.
2. De plus, les nouvelles constructions, destinées au stationnement des véhicules automobiles ou à recevoir des véhicules, doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de la construction par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès à la construction en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
3. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les nouvelles constructions pourront s'implanter en limite séparative. Les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises notamment par la réalisation de murs coupe-feu pour éviter la propagation des incendies.
2. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Contrairement à la définition présente dans l'article 8.1 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales, la hauteur se mesure en tout point du bâtiment (les autres dispositions de l'article 8 du Titre I restent inchangées).
2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 8 mètres.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité, de commerce ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ou de toiture à deux versants d'une pente comprise entre 34° et 45°.

Les toitures terrasses constituant un lieu de vie sont seules autorisées pour les constructions à vocation de restauration, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif tout en respectant une intégration optimale de la construction dans le site.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, en tôle galvanisée, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les façades doivent peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi le chaume. Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

Pour le traitement des façades et des toitures, les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou du bâti existant.

Les couleurs vives telles que le blanc, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel pour souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat, et la surface ainsi colorée ne pourra pas être supérieure à 10% de la surface de la façade.

4. CLÔTURES :

À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.90 mètres (calculée à partir du niveau du domaine public après aménagement), et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (de même nature que celle du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher destinée à recevoir du public ou des employés, sachant que toute tranche entamée compte pour une tranche complète.
3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
4. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher entamée.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la

même unité foncière.

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les ouvrages de traitement paysagers des eaux pluviales de type noues et bassins végétalisés comptent dans le calcul du seuil minimal d'espaces libres.
2. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
3. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
4. Un coefficient de biotope de 0.2 est imposé à toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, dans ce cas ce dernier doit être apprécié au regard des divisions issues de l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE UE11 - ACCÈS ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 – ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant un rejet d'eaux usées doit les évacuer par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale de 8 mètres cube.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En outre, en matière de gestion des eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 – DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront favoriser le développement des énergies renouvelables.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

TITRE III – ZONES À URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser, dites « Zone AU »

- Les **zones AU** sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat qui seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
Le règlement prévoit plusieurs types de zones AU :
 - La zone **AU** à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.
 - La zone **AUE** destinée à l'accueil d'activités économiques.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation nouvelle de la Commune, principalement affectée à l'habitat, qui peut admettre une pluralité de fonctions compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat.

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, ces zones seront organisées selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone, et notamment :
 - Les dépôts de toute nature,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
 - Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
2. Sont également interdits dans toute la zone les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Les exploitations agricoles et forestières.
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire hormis la sous-destination Bureau.
 - Les sous destinations Commerce de gros et Cinéma.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances substantielles (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.

1. Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et occupations admises au sein de la zone, sous réserve d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi

qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.

2. Les abris de jardins dans la limite d'un abri par tènement au sein des secteurs « Tampon » identifiés sur les plans graphiques pour des motifs d'ordre écologiques.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement
2. Les abris de jardins présentant une hauteur hors tout inférieure à 2.4m pourront s'implanter en limite sous condition d'une construction par limite.
3. De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
4. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter :
 - soit en limite séparative, dans ce cas la longueur en limite ne devra pas dépasser 10 mètres.
 - soit en respectant un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative,
2. Contrairement aux dispositions générales, lorsque les constructions font l'objet d'une autorisation de construire commune pour l'édification de logements intermédiaires, de façon à permettre la construction de maisons mitoyennes ou groupées, leur implantation sur une ou plusieurs limites séparatives latérales est admises. Dans ce cas, la hauteur autorisée en limite par rapport au niveau naturel du fond voisin ne pourra excéder 3.5 mètres à la sablière (ou au niveau haut de l'acrotère).
3. De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4m ($4m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.
4. Dans le cas de de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4 m ($4m \leq d \leq 2Hp$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.
5. Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.
6. Les piscines creusées devront être implantées à 2 mètres minimum.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AU6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 4 mètres pour les garages, annexes et piscine couverte,
 - 6.5 mètres de hauteur pour les autres constructions.
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 20 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux abris de jardin.
- aux vérandas.

- aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à pente ou de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie. Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les appentis et dépendances accolés à la construction principale et d'une surface inférieure à 15m².

Pour les constructions d'habitat principales, lorsqu'il ne s'agit pas de toiture terrasse, la pente des toitures sera comprise entre 40° et 50°.

Pour les bâtiments pavillonnaires à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ne sont autorisées que dans la limite de 25% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée de teinte rouge brun,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées de teinte rouge brun,

Les tuiles bourguignonnes vernissées sont autorisées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé, ainsi que la tôle galvanisée.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Les abris de jardin, vérandas et équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des dispositions suivantes.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades (sauf les vérandas) doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

En outre, sont également autorisés pour les annexes, les bardages dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

Sont interdits :

- o les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- o l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

4. CLÔTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.90 mètres (comptée à partir du terrain naturel avant aménagement), et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des haies vives doublées ou non de grillages
- soit par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (avec ou sans couverture) d'une hauteur maximale de 0.6 m, doublés ou non de haies vives,
- soit par des murs pleins constitués de pierres sèches (tout élément de parement ou de revêtement étant interdit)

L'ensemble des clôtures devra présenter une certaine perméabilité hydraulique.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes de gaz devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AU9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
3. Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

A noter toutefois que pour les commerces et activités économiques de plus de 150 m², il est imposé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher, toute tranche commencée comptant comme une tranche complète.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
5. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée :
 - Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
 - Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
2. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
3. Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.
4. Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations, leur volume devra être adapté à leur fonction.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE AU11 - ACCÈS ET VOIRIE

1. ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE AU12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant un rejet d'eaux usées doit les évacuer par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale de 8 mètres cube.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En outre, en matière de gestion des eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5. DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront favoriser le développement des énergies renouvelables.

ARTICLE AU14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

CHAPITRE 1 : ZONE AUE

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE AUE

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, la zone AUE est une zone ouverte à l'urbanisation de la Commune, principalement affectée à l'activité économique.

Cette zone sera organisée selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes sauf ceux admis à l'article AUE2.
- Les exploitations agricoles et forestières
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires hormis la sous-destination « bureau ».
- Le commerce de gros
- Les cinémas

ARTICLE AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
2. Les constructions et installations de commerces et activités de service (sauf les sous-destinations interdites à l'article 1) sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et occupations admises au sein de la zone, sous réserve d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel, sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs

techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.

4. Les logements de gardiennage s'ils sont liés et nécessaires à l'activité et dans la limite d'un logement par ténement, intégré au bâtiment principal, comportant une surface de plancher inférieure ou égale à 45m².

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AUE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.
2. De plus, les nouvelles constructions, destinées au stationnement des véhicules automobiles ou à recevoir des véhicules, doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de la construction par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès à la construction en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.
3. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AUE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Sauf en limite avec la zone AU, les nouvelles constructions pourront s'implanter sur une limite séparative. Les constructions pourront être jumelées, sur une plusieurs limites séparatives, si toutes les dispositions sont prises notamment par la réalisation de murs coupe-feu pour éviter la propagation des incendies.
2. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent respecter une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AUE6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Contrairement à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux

dispositions générales, la hauteur se mesure en tout point du bâtiment (les autres dispositions de l'article 8 du Titre I restent inchangées).

2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 8 mètres.
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE AUE8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité, de commerce ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures terrasses ne constituant pas un lieu de vie ou de toiture à deux versants d'une pente comprise entre 34° et 45°.

Les toitures terrasses constituant un lieu de vie sont seules autorisées pour les constructions à vocation de restauration, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif tout en respectant une intégration optimale de la construction dans le site.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, en tôle galvanisée, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les façades doivent peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère

l'aspect ainsi le chaume. Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

Pour le traitement des façades et des toitures, les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou du bâti existant.

Les couleurs vives telles que le blanc, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel pour souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat, et la surface ainsi colorée ne pourra pas être supérieure à 10% de la surface de la façade.

4. CLÔTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.90 mètres (calculée à partir du niveau du domaine public après aménagement), et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette (de même nature que celle du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

5. DIVERS :

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Les citernes doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AUE9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.
2. Il sera exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher destinée à recevoir du public ou des employés, sachant que toute tranche entamée compte pour une tranche complète.
3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m
4. La création d'un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est imposée pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo

pour 50 m² de surface de plancher entamée.

Lorsque ce dernier est réalisé à l'extérieur du bâtiment il doit être couvert et clos et situé sur la même unité foncière.

ARTICLE AUE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les ouvrages de traitement paysagers des eaux pluviales de type noues et bassins végétalisés comptent dans le calcul du seuil minimal d'espaces libres.
2. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.
3. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
4. Un coefficient de biotope de 0.2 est imposé à toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, dans ce cas ce dernier doit être apprécié au regard des divisions issues de l'opération.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE AUE11 - ACCÈS ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 – ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE AUE12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant un rejet d'eaux usées doit les évacuer par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale de 8 mètres cube.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En outre, en matière de gestion des eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 – DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AUE13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront favoriser le développement des énergies renouvelables.

ARTICLE AUE14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur Anc :
 - o **Secteur Anc** : secteur inconstructible en raison des contraintes présentes sur le territoire (contraintes aéronautiques, préservation des perspectives paysagères, préservation du site classé et des ressources karstiques majeures).

La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur NC :
 - o **Secteur NC** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le développement des activités touristiques (notamment d'hébergement touristique), de loisirs, de camping / caravaning, ainsi que des équipements et aménagements qui leur sont liés.

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Est compris dans la zone A le secteur particulier Anc inconstructible pour des motifs d'ordres écologiques, naturels (prise en compte de la ressource karstique majeure), paysager (perspectives paysagères, sensibilité visuelle) ou pour tenir compte des contraintes engendrées aux abords de la piste aéronautique.

De plus la zone accueille un secteur délimitant les éléments de continuité écologique et de trame verte au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repéré sur le plan des prescriptions graphiques.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Au sein de l'ensemble de la zone, y compris le secteur ANC.

- Sont admis sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les constructions, équipements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - o Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et occupations admises au sein de la zone, sous réserve d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel, sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.

2. Au sein de la zone A uniquement (hors secteur ANC) :

- o Les bâtiments, stockage, dépôts et activités exercées par un exploitant agricole qui

sont dans le prolongement de l'acte de production (vente direct, dépôts...) ou qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admis sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres).

- o La réhabilitation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer leur destination.
- o Les logements liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous conditions d'un logement par exploitation, implanté à moins de 25m de l'exploitation.

3. Dans le secteur de délimitation des éléments de continuité écologique :

- o Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des pelouses calcaires ou qu'elles ne remettent pas en question les fonctions de corridors écologiques du secteur.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul est porté à 10 mètres le long de la RD971.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative (sauf en bordure de la zone urbaine) ou respecter un recul d'au moins 4 mètres. En bordure de la zone urbaine U la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur sans être toutefois inférieure à 4m ($d = H$ minimum 4 m).

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder :
 - 6.5 m pour les constructions d'habitat conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales
 - 10 mètres pour les autres constructions, hauteur mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure est admise pour les bâtiments agricoles sous réserve de contraintes techniques particulières à justifier.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- dans le cas de réhabilitation ou d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra alors être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- aux extensions modérées (moins de 12m² d'emprise au sol) de constructions principales

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toiture à deux versants d'une pente variant entre 40° et 50° (la pente des constructions agricoles doit être comprise entre 12° et 55°). Ces dispositions pourront être écartées pour les constructions agricoles présentant des formes architecturales spécifiques telles que toiture cintrée (serres ou tunnels).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS

La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Les pastiches d'une architecture étrangères sont interdits. L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément quelconque de revêtement, tels que carreaux de plâtre, brique creuses, aggloméré de béton est interdit.

4. CLÔTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 1.9 mètres calculée à partir du terrain naturel.

Ces dernières doivent en outre être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- soit par des murs pleins constitués de pierres sèches (tout élément de parement ou de revêtement étant interdit)

Les clôtures doivent garantir la perméabilité de la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

5. DIVERS :

Les citernes ainsi que les dépôts, doivent être entièrement dissimulées par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation.
2. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés (clientèle, personnel, livraison...).
3. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :
 - les espaces libres de toute construction ou installation,
 - les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à la circulation ou au stockage.
2. Au sein du secteur délimitant les éléments de continuité écologique les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité équivalente.
3. La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et

être de préférence constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

4. Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
5. Les éléments repérés sur les plans des prescriptions réglementaires au titre de leur intérêt écologique sont à préserver conformément aux dispositions édictées dans la pièce réglementaire n°5.3.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE A11 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :
 - qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
 - qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
 - et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile au plus près des bâtiments.
3. L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.
5. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admises dans les limites de la réglementation existante.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant un rejet d'eaux usées doit les évacuer par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale de 8 mètres cube.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

En outre, en matière de gestion des eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselées sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et/ou épurer si nécessaires les eaux pluviales souillées avant tout rejet dans le milieu ou le réseau, avec limitation de débit si nécessaire, dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Il est recommandé que les réseaux et branchements nouveaux soient réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront favoriser le développement des énergies renouvelables.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte mais qui admet toutefois sous condition une certaine évolution des constructions existantes.

Elle comporte un secteur **Nc** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées permettant le développement des activités touristiques, de loisirs, de camping / caravanning, ainsi que des équipements et aménagements qui leur sont liés.

De plus, la zone naturelle accueille :

- un secteur délimitant les éléments de continuité écologique et de trame verte au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repéré sur le plan des prescriptions graphiques.
- une construction repérée sur le document graphique en tant qu'habitation existante pouvant faire l'objet d'annexes et d'extensions et pouvant bénéficier d'un changement de destination.

Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.214-13 du Code forestier.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Au sein de l'ensemble de la zone :
 - Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, écologiques et des paysages ainsi qu'au milieu environnant, et d'être compatible avec la protection des terres naturelles :
 - o Les constructions et équipements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - o Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions et occupations admises au sein de la zone, sous réserve d'une hauteur inférieure à 1

mètre par rapport au terrain naturel, sont autorisés sous conditions de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, et de ne pas perturber de façon sensible l'écoulement des eaux. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et pour la réalisation de bassins de rétention, d'ouvrages d'infrastructure et de recherches archéologiques.

- o Au sein des zones humides identifiées sur les plans de zonage, toutes les constructions et occupations sont interdites sauf celles liées à la gestion ou à la mise en valeur des zones humides.
- o Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite :
 - de 50m² de surface de plancher par construction principale d'habitation
 - d'être implantés dans la zone délimitée au plan graphique
- o Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU identifiées sur les plans graphiques vers les sous destinations suivantes : logement, hébergement, bureau.

2. Dans le secteur NC :

- Sont également autorisées, sous réserve qu'elles respectent le caractère paysager, naturel et environnemental du site :
 - o Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping
 - o Les constructions à vocation touristique et de loisirs, notamment les sous-destinations suivantes : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique
 - o Les équipements et aménagements liés aux vocations admises au sein du secteur, notamment les piscines.

3. Dans le secteur délimitant les éléments de continuité écologique :

- Sont seules autorisées les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des pelouses calcaires ou qu'elles ne remettent pas en question les fonctions de corridors écologiques du secteur.

SECTION II – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul :
 - D'au moins 10 mètres par rapport à la RD971
 - d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement
 - d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement au sein du secteur Nc.
2. Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres, marge ramenée à 2 mètres en secteur Nc.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Au sein du secteur NC, à moins qu'ils ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nc, le coefficient d'emprise au sol est de 0.4.

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique sans accroître de plus de 40% l'emprise au sol des constructions existantes

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Contrairement à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales, la hauteur se mesure en tout point de la construction.
2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 6 mètres.
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. GÉNÉRALITÉS :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectif de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

2. TOITURES :

Matériaux et formes de couverture

Les toitures doivent être en harmonie avec celles présentes sur les constructions existantes alentour.

3. MATÉRIAUX ET COULEURS

La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

Une certaine homogénéité et unité d'aspect sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4. CLÔTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures situées en limite du domaine public doivent respecter une hauteur maximale de 1.9 mètres, calculée à partir du terrain naturel.

Ces dernières doivent en outre être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,

Les clôtures doivent garantir la perméabilité de la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures composées de pierres sèches devront être préservées et ne pourront pas faire l'objet de percée.

5. DIVERS :

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.
3. Pour les extensions des constructions d'habitat repérées au document graphique, Il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire lorsque l'extension porte sur une emprise de plus de 40m² sachant qu'il ne pourra être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.
4. Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5 m
 - Largeur : 2,5 m

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les espaces libres de toute construction ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
2. Les éléments repérés sur les plans graphiques au titre de leur intérêt écologique sont à préserver conformément aux dispositions édictées dans la pièce réglementaire n°5.3. En outre :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité équivalente,
 - un coefficient d'espaces verts (plantés ou non) non imperméabilisés de 0.4 est imposé.
3. La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et de préférence constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
 4. Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
 5. En secteur Nc, ainsi qu'au sein de la zone identifiée comme pouvant accueillir les extensions et annexes des constructions d'habitat existantes, un coefficient de biotope de 0.3 est imposé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVES

ARTICLE N11 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
2. L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :
 - qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
 - qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
 - et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile au plus près des bâtiments.
3. L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.
5. Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

VOIRIE

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être

raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admises dans les limites de la réglementation existante.

2. ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant un rejet d'eaux usées doit les évacuer par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation. Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale de 8 mètres cube.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

4. ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Il est recommandés que les réseaux et branchements nouveaux soient réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.