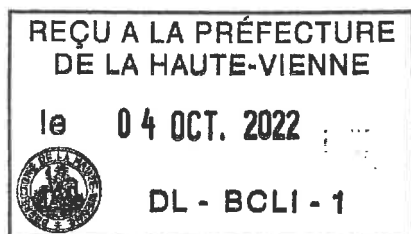


Phase administrative		DEPARTEMENT DE HAUTE-VIENNE
	avant-projet	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE VIENNE  Communauté de Communes
	projet arrêté	
	document soumis à enquête publique	
	document approuvé	
REVISION N°2		<i>BE mandataire : VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U.</i> 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61



**ECO
SAVE** **MTcarto**



**REGLEMENT
PIECES ECRITES**

3a	PLUi
Jun 2022	PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Zones Ua, Ub, Uc	8
Zones Ud	20
Zones Ue	28
Zones Uv	34
Zones Ux	42
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	48
Zones 1AUb, 1AUc, 1AUd	49
Zone 1AUe	57
Zone 1AUx	63
Zone 2AU	69
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	70
Zone A	71
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	78
Zone N	79
Zones Nh, Ni, Nj, Nl et Nx	85
TITRE V – ANNEXES REGLEMENTAIRES.....	92
A - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME.....	93
B -LEXIQUE LOCAL	97
C - NUANCIER DEPARTEMENTAL POUR LES ENDUITS et LES MENUISERIES	102

PREAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du VAL DE VIENNE.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE (voir rapport de présentation)

Le PLUi délimite :

▪ DES ZONES URBAINES :

➤ **Zone Ua :**

Zone urbaine dense des centres anciens accueillant de l'habitat, des équipements, des services et des activités. Cette zone doit permettre essentiellement de respecter et maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines du bâti ancien.

- 2 secteurs Ua1 et Ua2 correspondant aux zones U1 et U2 du SPR (Site Patrimonial Remarquable) du centre d'Aix sur Vienne
- 1 secteur couvrant les centres-bourgs des autres communes : Ua3

➤ **Zone Ub :**

Zone urbaine située en continuité des centres bourgs, accueillant de l'habitat, des équipements, et des activités compatibles.

Le tissu urbain présente une diversité et une mixité des typologies bâties avec des constructions hétérogènes et une densité de bâti moindre que les centres bourgs. Elle concerne les zones où on peut renforcer l'urbanisation, favoriser la densité et l'effet de "rue".

➤ **Zone Uc :**

Zone urbaine située à la périphérie des centres bourgs où l'on trouve différentes destinations de constructions (Habitat, équipements, commerces) avec des densités et des modes d'implantation variées, le plus souvent en retrait des voies et emprises publiques.

- Un secteur UCa qui accueille de nombreux commerces, services et équipements publics de superficie importante est délimité aux abords du centre-ville d'Aix sur Vienne

➤ **Zone Ud :**

Zone urbanisée récente de faible densité, qui accueille principalement des constructions pavillonnaires et des activités compatibles (artisanales, commerciales...), le plus souvent en retrait des voies et emprises publiques..

➤ **Zone Ue :**

Zone urbaine destinée à accueillir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à usage d'enseignement, sanitaire, social, culturels, sportifs, loisirs et/ou tourisme.

- Elle comprend un secteur Ueg réservé à une aire d'accueil des gens du voyage, dans la commune d'Aixe sur Vienne.

➤ **Zone Uv :**

Zone urbanisée de façon dense des villages, hameaux et des groupes bâtis en dehors des bourgs. Lors de l'aménagement, de la transformation, de l'extension de bâtiments existants ou de la création de constructions neuves, le caractère et la morphologie générale de la zone doivent être préservés.

➤ **Zone Ux :**

Zone urbaine accueillant des bâtiments destinés aux activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, services, bureaux et entrepôts, pouvant comporter des nuisances

▪ **DES ZONES A URBANISER : AU**

➤ **Zone 1AU :**

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, sous forme d'opérations d'ensemble, située à proximité et en continuité des tissus urbains existants.

Plusieurs secteurs sont définis selon les modes d'implantation et les densités correspondant aux règles des zones urbaines : dénomination 1AUB, 1AUc, 1AUd.

➤ **Zone 1AUe :**

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, réservée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif à usage d'enseignement, sanitaire, social, culturels, sportifs, loisirs et/ou tourisme

➤ **Zone 1AUx :**

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, réservée à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, ou de services, bureaux et entrepôts, pouvant comporter des nuisances

➤ **Zone 2AU :**

Zone correspondant à des espaces à caractère naturel insuffisamment équipés et qui supporteront à long terme le développement de l'urbanisation. Situées sur les franges des zones urbanisées, les voies publiques et les réseaux à leur périphérie ont une capacité insuffisante pour permettre leur urbanisation immédiate. Leur ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

▪ **DES ZONES AGRICOLES :**

➤ **Zone A :**

Zone recouvrant les espaces agricoles à protéger en raison de leur richesse et qualité agronomique, biologique et économique où les activités agricoles peuvent s'y exercer.

▪ **DES ZONES NATURELLES :**

➤ **Zone N :**

Zone recouvrant les espaces naturels et boisés du territoire intercommunal, équipé ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de l'existence de zones humides,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est compatible avec l'activité agricole à condition que ces activités préservent l'intégrité du milieu, mais n'autorise pas de nouvelles constructions agricoles autres que certains abris sous conditions.

➤ **Plusieurs Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limité sont définis :**

- Un secteur Nh, où la réhabilitation des constructions existantes et le changement de destination à vocation de tourisme et loisirs sont possibles sous certaines conditions.
- Un secteur Ni, soumis à un risque potentiel de pollution des sols
- Un secteur Nj, correspondant à des parcs ou jardins où sont autorisés les abris de jardins, et autres annexes
- Un secteur Nl, où sont implantées des constructions et installations à usage de sports et loisirs
- Un secteur Nx, déjà bâti, où sont implantées des constructions à usage d'activité commerciale, artisanale ou de service.

Il définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41 du code de l'urbanisme),
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 113-1 du code de l'urbanisme),
- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, espaces publics, monuments, immeubles bâtis ou non bâtis, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19 du code de l'urbanisme), ou des motifs d'ordre écologique, notamment pour le maintien, la préservation ou la remise en état des continuités écologiques (article L 151-23 du code de l'urbanisme).
- Les bâtiments désignés au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme, 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 L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime
 - en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

ARTICLE 3 : DEROGATION A LA REGLE DE RECIPROCITE FIXEE PAR LE PLU

Au regard du rôle central que constituent les bourgs (zone UA3) des communes de Beynac, Burgnac, Saint Priest sous Aix et Saint-Yrieix-sous-Aix, et des constructions agricoles existantes dans ces quatre centre-bourgs, il est dérogé aux règles d'éloignement définies à l'article L111-3 du code rural et selon les modalités définies dans cet article (alinéa 2 et 3).

Ainsi peuvent être admis en application de cet article du code rural, les constructions et les changements de destination, à usage non agricole, situés à l'intérieur des zones constructibles définies

sur les pièces graphiques réglementaires, en tenant compte des règles d'éloignement dérogatoires fixées par le PLU, vis-à-vis des bâtiments agricoles concernés.

Ces règles d'éloignements dérogatoires, reportées sur les pièces graphiques réglementaires, sont les suivantes :

- **Beynac :**
 - par rapport aux bâtiments agricoles sur la parcelle n°90 de la section C : la distance de réciprocité est de 50m,
- **Burgnac :**
 - par rapport aux bâtiments agricoles sur les parcelles n°8 et 709 de la section A : la distance de réciprocité est de 30m,
 - par rapport aux bâtiments agricoles sur la parcelle n° n°852, de la section A : la distance de réciprocité est de 20m,
- **Saint Yrieix sous Aixe :**
 - par rapport au bâtiment agricole sur la parcelle n°200 de la section A : la distance de réciprocité est de 100m,
 - par rapport aux bâtiments agricoles sur les parcelles n°200 et 202 de la section A : la distance de réciprocité est de 40m,
 - par rapport aux bâtiments agricoles sur les parcelles n°247 et 250 de la section A : la distance de réciprocité est de 30m.
- **Saint Priest sous Aixe :**
 - par rapport aux bâtiments agricoles sur les parcelles n°29, 30, 31 et 32 de la section AP : la distance de réciprocité est de 50m,

• **L'article L111-3 du Code Rural :**

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 COLLECTE DES DECHETS

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs, ainsi que des composteurs individuels ou collectifs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

En zone Ua et Ub, lors de la construction ou la réhabilitation d'un immeuble à destination d'habitation de 5 logements et plus, le stockage des déchets et des composteurs est prévu soit dans l'immeuble, dans un local clos ; soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

**TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

Zones Ua, Ub, Uc

Caractères de la zone à titre indicatif, non opposable :

Les zones Ua, Ub, Uc, couvrent les zones urbaines où sont admises les constructions compatibles avec l'habitat.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions relevant des sous-destinations industrie et entrepôts,
- Les constructions relevant des sous-destinations commerce de gros, cinémas
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, autres que celles autorisées sous condition à l'article U I-2.

C – Les usages et types d'activités interdits :

- La création de commerces de plus de 1000 m² en zone Ub et UCa
- La création de commerces de plus de 300 m² dans les zones Uc
- La création de centres de congrès et d'exposition dans les zones Ua1 et Ua2.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- Les mobile homes et caravanes isolées au titre du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol et l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE I-2**DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES
SOU MIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

- Les maisons individuelles à usage d'habitation, sous réserve de respecter les conditions de densité suivantes :

- **15 logements à l'hectare** au minimum en zone Ua3 et Ub
- **12 logements à l'hectare** au minimum en zone Uc

Règles alternatives :

- Pour les unités foncières déjà bâties et les unités foncières non bâties, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la *surface aménageable* *est inférieure à 1500 m².
- une densité inférieure peut être autorisée dans le cas d'une configuration atypique ou complexe de la parcelle (parcelle en angle, parcelle étroite, dénivelé important...).

- Les constructions à usage de commerces,

- En zone Ub et Uca , les créations de commerces de plus de 300 m² et de moins de 1000 m², sous réserve de s'intégrer au tissu urbain existant,
- En zone Ub et Uca , l'extension des commerces de plus de 1000 m² sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et que des accès sécurisés aux véhicules et aux piétons soient assurés.

- La création ou l'extension de constructions à usage de services et d'artisanats utiles à la vie du quartier sous réserve que :

- Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
- Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, altération des eaux, etc, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- L'hébergement hôtelier et touristique à l'exception des modes d'hébergements de plein air : terrains de camping, caravaning

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, et du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conformes au présent règlement

B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

– Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

– Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE U II-1

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

➤ **Zone Ua**

Secteurs Ua1 (= U1 du SPR) et Ua2 (= U2 du SPR)

L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du règlement du SPR d'Aix sur Vienne.

Secteur Ua3

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, ou avec un recul de 5 mètres maximum.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de la bande de 5 mètres et pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
 - Pour les terrains ayant une façade sur voie ne pouvant correspondre qu'à l'accès à la partie principale du terrain, les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas.
 - Les annexes de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées au-delà des marges de recul ci-dessus mentionnées.

➤ **Zone Ub**

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement, ou avec un recul compris entre 3 mètres et 5 mètres par rapport à l'alignement. Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les terrains ayant une façade sur voie ne pouvant correspondre qu'à l'accès à la partie principale du terrain, les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas.
- Les annexes et extensions doivent être implantées avec un recul compris entre 3 mètres et 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - en fonction de la configuration des parcelles en particulier la topographie, les annexes et les extensions peuvent être implantées à l'alignement, dans la mesure où les conditions de visibilité et de sécurité sur les voies et emprises publiques sont garanties.

➤ Zone Uc

- Les constructions principales doivent être implantées à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour des extensions de bâtiments existants et pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
 - Pour les terrains ayant une façade sur voie ne pouvant correspondre qu'à l'accès à la partie principale du terrain, les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas.
 - Exceptionnellement, en fonction de la configuration des parcelles en particulier la topographie, les annexes et les extensions peuvent être implantées à l'alignement ou dans la bande des 0-5m, dans la mesure où les conditions de visibilité et de sécurité sur les voies et emprises publiques sont garanties
- La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

➤ Zones Ua, Ub, Uc,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- pour la réalisation d'équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux, ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables, à la réalisation d'isolation thermique par l'extérieur ou à la mise en œuvre d'un projet bioclimatique.
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- en raison de contraintes topographiques ou techniques du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

B. Implantation par rapport aux limites séparatives**➤ Zone Ua****Secteurs Ua1 (= U1 du SPR) et Ua2(= U2 du SPR)**

L'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions du règlement du SPR d'Aix sur Vienne.

Secteur Ua3

- Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives des unités foncières ou respecter une marge d'isolement au moins égale à 1,90 mètres. Les débords de toiture inférieurs à 50 cm sont autorisés dans la *marge de recul**.
- Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1.50 m par rapport aux limites séparatives, margelles comprises.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant après sinistre.
 - Les annexes de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 m sans ouverture directe vers la limite séparative.
-
- **Zone Ub et Uc**
 - Les constructions doivent être implantées en limite séparative des unités foncières ou observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieur à 3 m. Les débords de toiture inférieurs à 50 cm sont autorisés dans la *marge de recul**.
 - Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1.50 m par rapport aux limites séparatives, margelles comprises.
 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant après sinistre.
 - Les annexes autres que piscines, de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 m sans ouverture directe vers la limite séparative

C. Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

➤ Zone Ua**Secteurs Ua1 (= U1 du SPR) et Ua2(= U2 du SPR)**

La hauteur des constructions doit être conforme aux dispositions du règlement du SPR d'Aix sur Vienne.

Secteur Ua3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. à l'égout du toit.

➤ Zone Ub et zone Uc

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. à l'égout du toit.

- Dans le cas d'immeuble de logements collectifs ou à usage d'hébergement et d'équipement d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

D - Emprise au sol des constructions

➤ **Zone Ua**

Non règlementée.

➤ **Zone Ub**

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

L'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

➤ **Zone Uc**

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

L'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE U II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

➤ **Zone Ua**

Secteurs Ua1 (= U1 du SPR) et Ua2 (= U2 du SPR)

L'aspect des constructions doit être conforme aux dispositions du règlement du SPR d'Aix sur Vienne.

➤ **Secteur Ua3, Zone Ub et zone Uc**

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de **l'article L151-19, repérés au règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

- *Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échauguettes ...) doivent être préservés.*

Les **réfections de couverture** doivent réutiliser le matériau originel, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement. Un matériau plus contemporain peut être autorisé sous réserves (voir paragraphe C2).

Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre dans la tonalité moyenne des pierres.

Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

C - Règles applicables aux constructions neuves

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

C1 - Implantation et volumétrie

La volumétrie du bâti et son implantation topographique doit s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage. L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais, pour limiter l'impact paysager.

C2 - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles en terre cuite (tuile plate, tuile canal, tuile à emboîtement) de teinte rouge vieilli. Les matériaux de forme similaire peuvent être autorisés sous réserve de respecter les teintes rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés.

Dans les secteurs où existent déjà des constructions couvertes en ardoise, l'utilisation de l'ardoise ou similaire (matériau plan de teinte ardoisée) peut être autorisée.

En zone Uc, les tuiles de teinte ardoisée sont également admises.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de **toitures terrasses** peut être autorisée **si elle participe à l'architecture générale de la construction** et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public ou de construction à usage d'activité, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

C3 - Caractéristiques des façades

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent être discrètes, et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

D'autres matériaux et d'autres couleurs peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

D - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs Ua1 et Ua2, des abords de Monuments historiques et des sites protégés soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

E - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

En zones Ua et Ub, la palissade seule est interdite, elle sera forcément composée d'un mur bahut.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les portails et portillons doivent être de forme simple et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'identique.

F – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE U II-3

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière privative,

- **En zone Ub et en secteur UCa** 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.
- **En zone Uc** 40% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par cette disposition.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines. Les essences locales feuillues sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE U II-4

STATIONNEMENT

A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

-
- Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, ainsi que dans le cas de changement de destination
 - en zone Ua, il est exigé une place de stationnement par logement, réalisée sur le terrain d'assiette du projet ou dans un périmètre de 500 m,
 - en zone Ub et Uc, il est exigé deux places de stationnement par logement, situées sur le terrain d'assiette du projet, une de ces places étant réalisée sous la forme de parking extérieur non clos, de 25 m² minimum, en bordure de la voie.
 - Dans le cas de rénovation d'une construction existante le stationnement n'est pas réglementé en zone Ua.

III– EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U III-1

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE U III-2

DESSERTER PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.** Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif

précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

A. - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Zones Ud

Caractères de la zone à titre indicatif, non opposable :

Les zones Ud couvrent les zones urbanisées peu denses qui accueillent principalement des constructions pavillonnaires et des activités compatibles avec l'habitat.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ud I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions relevant des sous-destinations industrie, entrepôts, centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions relevant des sous-destinations hébergement, restauration, commerce de gros, cinémas, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- Les constructions à usage d'hébergement touristique, autres que celles autorisées sous condition à l'article U I-2.

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les commerces et locaux à usage d'artisanat ou de services autres que ceux autorisés sous condition à l'article U I-2,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- Les mobile homes et caravanes isolées au titre du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussement de sol et l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE Ud I-2**DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

- Les maisons individuelles à usage d'habitation sous réserve de respecter les conditions de densité suivantes :

- **10 logements à l'hectare au minimum en zone Ud**

Règles alternatives :

- Pour les unités foncières déjà bâties et les unités foncières non bâties, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la *surface aménageable* *est inférieure à 2000 m².
 - une densité inférieure peut être autorisée dans le cas d'une configuration atypique ou complexe de la parcelle (parcelle en angle, parcelle étroite, dénivelé important...).
- L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions à usage de commerces de détails et d'artisanat utiles à la vie du quartier sous réserve que :
- Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),
 - Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, altération des eaux, etc, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
 - Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- La création de résidences de tourisme, gîtes ou chambres d'hôte sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les établissements de santé et d'action sociale, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, et du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE Ud II-1****VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions de bâtiments existants et pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- Pour les terrains ayant une façade sur voie ne pouvant correspondre qu'à l'accès à la partie principale du terrain, les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas.
- pour la réalisation d'équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux, ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables, à la réalisation d'isolation thermique par l'extérieur ou à la mise en œuvre d'un projet bioclimatique.

La construction à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

B. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieur à 3 m. Les débords de toiture inférieurs à 50 cm sont autorisés dans la *marge de recul**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant après sinistre.
- L'implantation en limite séparative lorsqu'elle est justifiée par la configuration des parcelles ou la nature du projet (extension, adaptation PMR,...)
- Les annexes autres que piscines de moins de 4 m de hauteur au faitage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative.

C. Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m. à l'égout du toit.

D. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière support du projet, comprise dans la zone Ud.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Ud II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19, repérés au **règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

- *Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échauguettes ...) doivent être préservés.*

Les réfections de couverture doivent réutiliser le matériau originel, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement. Un matériau plus contemporain peut être autorisé sous réserves (voir paragraphe C2).

Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre dans la tonalité moyenne des pierres.

Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante et d'utiliser des matériaux de toiture identiques d'aspect et de forme aux matériaux existants.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

C - Règles applicables aux constructions neuves

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

C1 - Implantation et volumétrie

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle et s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais, pour limiter l'impact paysager.

C2 - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile ou similaire de teinte rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés. L'ardoise ou similaire et les tuiles de teinte ardoisée sont également admises.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage, est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de **toitures terrasses** (y compris les toitures végétalisées) peut être autorisée **si elle participe à l'architecture générale de la construction** et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public ou de construction à usage d'activité, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

C3 - Caractéristiques des façades

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

D'autres matériaux et d'autres couleurs peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

D - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées. *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

E - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).
Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'identique.

F – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE Ud II-3

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. **50% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.**

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines. Les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE Ud II-4

STATIONNEMENT

A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, situées sur le terrain d'assiette du projet, une de ces places étant réalisée sous la forme de parking extérieur non clos, de 25 m² minimum.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE Ud III-1****DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE Ud III-2**DESSERTES PAR LES RESEAUX****1- Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.** Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANC CCVV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- **Eaux usées non domestiques**

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- **Eaux pluviales**

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

E. - Autres réseaux

- **Réseaux d'électricité et de téléphone**

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- **Réseaux de télécommunications numériques**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Zones Ue

Caractères de la zone à titre indicatif, non opposable :

La zone Ue est destinée à accueillir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à usage d'enseignement, sanitaire, social, culturels, sportifs, loisirs et/ou tourisme.

Elle comprend une zone Ueg réservée à une aire d'accueil des gens du voyage..

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ue I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières,

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- les constructions relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt, ainsi que les logements autres que ceux autorisés sous conditions,

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

ARTICLE Ue I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

- Les logements et leurs annexes destinés à la surveillance ou à la gestion des constructions et installations liés à un équipement d'intérêt collectif ou service public déjà autorisé dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE), liées et nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

- En secteur Ueg ne sont autorisés que les constructions et installations nécessaires aux services publics ainsi que les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage.

B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ue II-1

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – Conditions d'alignement sur la voie

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes.
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
 - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
 - Lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle ne le permet pas.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)

B – Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- Les débords de toit de moins de 0,50 m sont autorisés dans la marge de recul.
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
 - Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant après sinistre.
 - Lorsqu'elle est justifiée par la configuration des parcelles ou la nature du projet (extension, adaptation PMR,...) l'implantation en limite séparative est autorisée
 - Pour des ouvrages techniques d'intérêt public

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m. à l'égout du toit.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.
- En secteur Ueg, la hauteur maximale autorisée est de 5 m.

D - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

ARTICLE Ue II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

A - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés font l'objet de règles spécifiques soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.*

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

La réalisation de **toitures terrasses** peut être autorisée, à la condition d'être justifiées par une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

B - Caractéristiques des façades

Les façades peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou enduite, ou recouvertes de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaires, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre environnant.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

C - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monument historique) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

D - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou

constituées d'une palissade, ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

E – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE Ue II-3

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert. Si des arbres ou arbustes sont plantés, les essences locales feuillues doivent être majoritaires.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE Ue II-4

STATIONNEMENT

A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Ue III-1

DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE Ue III-2

DESSERTES PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.** Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANCCVV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

3 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Zones Uv

Caractères de la zone à titre indicatif, non opposable :

Les zones Uv correspondent aux zones denses des villages et groupes bâtis anciens en dehors des bourgs.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Uv I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions relevant des sous-destinations hébergement, commerce de gros, cinémas, équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- Les constructions à usage d'hébergement touristique, autres que celles autorisées sous condition à l'article U I-2.

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les commerces et artisanat autres que ceux autorisés sous condition à l'article suivant,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- Les mobile homes et caravanes isolées au titre du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussement de sol et l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE Uv I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

- L'extension, l'aménagement, le changement de destination des constructions à usage de commerces de détails, d'artisanat ou de service utiles à la vie du quartier sous réserve que :
 - Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion,...),

- Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, altération des eaux, etc, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
- Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- La création de résidences de tourisme, gîtes ou chambres d'hôte sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les établissements de santé et d'action sociale, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, les salles d'art et de spectacle, sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, et du respect de l'environnement et de l'intégration au site.

- La reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre, les matériaux non autorisés par le législateur étant remplacés, après acceptation par les services instructeurs, par ceux conformes au présent règlement.

B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, ou avec un recul de 5 mètres maximum.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de la bande de 5 mètres et pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- Pour les terrains ayant une façade sur voie ne pouvant correspondre qu'à l'accès à la partie principale du terrain, les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent pas.
- Les annexes de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées au-delà des marges de recul ci-dessus mentionnées.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- pour la réalisation d'équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- en raison de contraintes topographiques ou techniques du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc.)

B. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative des unités foncières ou observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieur à 3 m. Les débords de toiture inférieurs à 50 cm sont autorisés dans la *marge de recul**.
- Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1.50 m par rapport aux limites séparatives, margelles comprises.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant après sinistre.
 - Les annexes de moins de 4 m de hauteur au faitage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 mètres sans ouverture directe vers la limite séparative

C. Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m. à l'égout du toit.

D - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE Uv II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19, repérés au

règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

- *Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échauguettes ...) doivent être préservés.*

Les réfections de couverture doivent réutiliser le matériau original, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement. Un matériau plus contemporain peut être autorisé sous réserves (voir paragraphe C2).

Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnel locaux.
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre, dans la tonalité moyenne des pierres.

Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante et d'utiliser des matériaux de toiture identiques d'aspect et de forme aux matériaux existants.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

C - Règles applicables aux constructions neuves

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

C1 - Implantation et volumétrie

La volumétrie du bâti doit se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle et s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais, pour limiter l'impact paysager.

C2 - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles en terre cuite (tuile plate, tuile canal, tuile à emboîtement) de teinte rouge vieilli. Les matériaux de forme similaire peuvent être autorisés sous réserve de respecter les teintes rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés.

Dans les secteurs où existent déjà des constructions couvertes en ardoise, l'utilisation de l'ardoise ou similaire (matériau plan de teinte ardoisée) peut être autorisée.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public ou de construction à usage d'activité, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

C3 - Caractéristiques des façades

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

D - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les abords des monuments historiques et des sites protégés soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

E - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les portails et portillons doivent être de forme simple et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'identique.

F – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE Uv II-3**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines. Les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE Uv II-4**STATIONNEMENT****A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.
Le stationnement peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- Dans le cas de rénovation ou de changement de destination d'une construction existante le stationnement n'est pas réglementé.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE Uv III-1

DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE Uv III-2

DESSERTES PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.** Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif

précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

Tout rejet au fossé d'une route départementale ou communale est soumis à autorisation dans le respect des règlements de voirie établis par les autorités gestionnaires.

C. - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Zones Ux

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Zone urbaine accueillant des bâtiments destinés aux activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, services, bureaux et entrepôts, pouvant comporter des nuisances

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE Ux I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Habitations autres que celles autorisées sous conditions,

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

Les constructions relevant des sous-destinations

- établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale,
- équipements sportifs,

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

ARTICLE Ux I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

- Les constructions à usage de bureaux et locaux accueillant du public ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration et à enregistrement, peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique,

- Les logements et leurs annexes destinés à la surveillance ou à la gestion des constructions et installations déjà autorisées dans la zone.

B – Les usages et types d’activités soumises à des conditions particulières:

- L’édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l’urbanisme.

– Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE Ux II-1

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – Conditions d’alignement sur la voie

Les règles d’implantation s’appliquent à l’ensemble des emprises et voies publiques et privées. L’implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

- Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 m par rapport à l’alignement des voies.
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
 - Lorsqu’il s’agit de la reconstruction d’un bâtiment existant après sinistre.
 - Dans le cas d’extension d’une construction existante, le même recul que celui de la construction existante peut être autorisé.
 - Lorsqu’elle est justifiée par la topographie, la configuration des parcelles ou la nature du projet (extension, adaptation PMR,...)

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de construction de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d’intérêt public (télécommunications, distribution d’énergie ...)

B – Conditions d’implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans le cas où la limite de parcelle jouxte une zone à vocation d’habitat, les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieure à 10 m, en comprenant un espace planté de 5 m de large sur un merlon de 1.5 m de hauteur minimum si la topographie des lieux le permet.
- Dans les autres cas, les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieure à 5m.
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour toute limite autre qu'avec une zone d'habitation.

- Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

C – Conditions d'implantation des constructions sur une même parcelle

Une distance minimale de 8 mètres est exigée entre les constructions non contiguës implantées sur une même propriété.

D - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 m en tout point du bâtiment.

E - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol **maximale** des constructions, hors voirie et stationnement, est fixée à **50%** de la surface de l'unité foncière support du projet.

Règles alternatives : En cas d'extension d'une construction à usage d'activité existante, l'emprise au sol est portée à 60% de la surface de l'unité foncière support du projet, sous réserve de la mise en place de dispositifs adaptés pour la gestion des eaux pluviales (toitures végétalisées, parkings non imperméabilisés, noues enherbées...)

ARTICLE Ux II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

A - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

La réalisation de **toitures terrasses** peut être autorisée, à la condition d'être justifiées par une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

B - Caractéristiques des façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, crème, gris ou brun.

Pour les enduits, seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

C - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monument historique) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

D - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade, ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

E – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE Ux II-3

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert. Si des arbres ou arbustes sont plantés, les essences locales feuillues doivent être majoritaires.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE Ux II-4**STATIONNEMENT****A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE Ux III-1****DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE Ux III-2**DESSERTE PAR LES RESEAUX****1- Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANC CCVV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

D. - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

Zones 1AUb, 1AUc, 1AUd

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, sous forme d'opérations d'ensemble, située à proximité et en continuité des tissus urbains existants.

Plusieurs secteurs sont définis selon les modes d'implantation et densités correspondant aux règles des zones urbaines : dénomination 1AUb, 1AUc, 1AUd.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics autres que ceux autorisés sous conditions,

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions relevant des sous-destinations commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- les constructions relevant de la sous-destination hébergement (résidences ou foyers avec services : maisons de retraite, foyers de travailleurs, ...) autres que celles autorisées sous conditions.

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE 1AU I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

1 - En zone 1AUb, les opérations d'aménagement d'habitat groupé ou d'habitat collectif, doivent réserver 20% des logements aux logements sociaux.

2 - Les lotissements à usage d'habitation ou les groupes d'habitations sous réserve qu'ils respectent les conditions de densité et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

3 - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité compatible avec le voisinage des zones habitées, sous réserve qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement telle que définie ci-dessus.

4 - En zone 1AUb, les constructions à destination d'hébergement (résidences ou foyers avec services : maisons de retraite, foyers de travailleurs, ...), sous réserve qu'elles respectent les conditions de densité et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone.

5 - Les locaux techniques et installations liées au fonctionnement des constructions autorisées ci-dessus.

B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU II-1

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – Conditions d'alignement sur la voie

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

- En zone 1AUb, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m et maximum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.
- En zone 1AUc, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.
- En zone 1AUd, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles :
 - Lorsque cela est nécessaire en raison de la topographie ou la configuration des parcelles,

- pour la réalisation d'équipement ou d'installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables, à la réalisation d'isolation thermique par l'extérieur ou à la mise en œuvre d'un projet bioclimatique.
- Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'implantation à l'alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.
- Les annexes de moins de 4 m de hauteur et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées avec un recul supérieur à 10 m.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)

B – Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En zone 1AUb et 1AUc, les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- En zone 1AUb et 1AUc, Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1.50 m par rapport aux limites séparatives, margelles comprises.
- En zone 1AUd, les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- **Règles alternatives** : Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles :
 - En zone 1AUd, l'implantation en limite séparative lorsqu'elle est justifiée par la configuration des parcelles ou la nature du projet (besoins d'extension, adaptation PMR,...)
 - Les annexes de moins de 4 m de hauteur et inférieures à 30 m² d'emprise au sol peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 m sans ouverture directe vers la limite séparative
- Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

➤ **Zone 1AUb et zone 1AUc**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. à l'égout du toit.
- Dans le cas d'immeuble de logements collectifs ou à usage d'hébergement et d'équipement d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

- **Zone 1AUd**

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m. à l'égout du toit.
- Dans le cas d'équipement d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est de 9 m.

D - Emprise au sol des constructions

➤ **Zone 1AUb**

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles à vocation d'habitat est fixée à 50 % de la surface de la parcelle support du projet.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'activités de commerce ou de services, y compris dans le cas de mixité fonctionnelle, est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

➤ **Zone 1AUc**

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles à vocation d'habitat est fixée à 40 % de la surface de la parcelle support du projet.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'activités de commerce ou de services, y compris dans le cas de mixité fonctionnelle, est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

➤ **Zone 1AUd**

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles est fixée à 40 % de la surface de la parcelle support du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE 1AUBcd II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19, repérés au règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux autres constructions

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

B1 - Implantation et volumétrie

La volumétrie du bâti doit s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais, pour limiter l'impact paysager.

B2 - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile de terre cuite ou similaire de teinte rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUd, l'ardoise ou similaire, les tuiles de teinte ardoisée, peuvent également être autorisée.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage, est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de **toitures terrasses** peut être autorisée **si elle participe à l'architecture générale de la construction** et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public ou de construction à usage d'activité, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

B3 - Caractéristiques des façades

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).

D'autres matériaux et d'autres couleurs peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

D - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monument historique) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

E - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

En zone 1AUb, la palissade seule est interdite, elle sera forcément composée d'un mur bahut.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'identique.

F – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE 1AUbcd II-3**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière privative

- **En zone 1AUb** 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.
- **En zone 1AUc** 40% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.
- **En zone 1AUd** 50% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre; aménagé en jardin ou espace vert.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines. Les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE 1AUbcd II-4**STATIONNEMENT****A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
- Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, situées sur le terrain d'assiette du projet, une de ces places étant réalisée sous la forme de parking extérieur non clos, de 25 m² minimum.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUbcd III-1

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 1AUbcd III-2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.** Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANC CCVV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

3 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Zone 1AUe

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, réservée à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif à usage d'enseignement, sanitaire, social, culturels, sportifs, loisirs et/ou tourisme

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUe I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt,
- Les logements autres que ceux autorisés sous conditions,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires autres que ceux autorisés sous conditions,

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE 1AUe I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

1 - Les constructions à usage d'hébergement, d'activité et de service autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement et que l'opération concernée prenne en charge la réalisation des équipements inexistantes propres à l'opération.

2 - Les logements et leurs annexes destinés à la surveillance ou à la gestion des constructions et installations déjà autorisées dans la zone

3 - Les locaux techniques et installations liés au fonctionnement des constructions autorisées ci-dessus.

B – Les usages et types d’activités soumises à des conditions particulières:

1 - L’édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l’article R 421-12 du code de l’urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE 1AUe II-1****VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A – Conditions d’alignement sur la voie**

Les règles d’implantation s’appliquent à l’ensemble des emprises et voies publiques et privées. L’implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l’alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles :
 - Lorsque cela est nécessaire en raison de la topographie ou la configuration des parcelles
 - Dans le cadre d’une opération d’aménagement, l’implantation à l’alignement des voies et emprises intérieures nouvelles peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d’intérêt public (télécommunications, distribution d’énergie ...)

B – Conditions d’implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles :
 - L’implantation en limite séparative lorsqu’elle est justifiée par la configuration des parcelles ou la nature du projet (besoins d’extension, adaptation PMR,...)
 - Pour des ouvrages techniques d’intérêt public.

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m. à l'égout du toit.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

D - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles est fixée à 40 % de la surface de la parcelle support du projet.

ARTICLE 1AUe II-2**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

A - Implantation et volumétrie

La volumétrie du bâti doit s'inscrire dans la forme urbaine et le paysage.

L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais, pour limiter l'impact paysager.

B - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés, soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, font l'objet de règles spécifiques.*

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile de terre cuite ou similaire de teinte rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés. L'ardoise ou similaire peut également être autorisée sous réserve de rester en concordance avec les toitures et couvertures existantes à proximité.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage, est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de toitures terrasses peut être autorisée si elle participe à l'architecture générale de la construction et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public ou de construction à usage d'activité, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

C - Caractéristiques des façades

Les façades peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou enduite, ou recouvertes de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaires, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre environnant.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

D - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

- Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monument historique) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

E - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade bois à lames verticales, ou d'un simple grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues de préférence, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'identique.

F – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE 1AUe II-3

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire. Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière privative **40% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert.**

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines. Les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE 1AUe II-4

STATIONNEMENT

A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers doit avoir un revêtement ou un matériau perméable.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules à moteur correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUe III-1

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, l'accès doit être mutualisé.

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 1AUe III-2

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, en l'absence de réseau d'assainissement, **l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANCCVV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

4 - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Zone 1AUx

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme, réservée à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, ou de services, bureaux et entrepôts, pouvant comporter des nuisances

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUx I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Habitations autres que celles autorisées sous conditions,

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- Les constructions relevant des sous-destinations
 - établissements d'enseignement, établissements de santé et d'action sociale,
 - salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE 1AUx I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

1 - Les constructions à usage d'activité et de service autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, qu'elles soient comprises dans une opération d'aménagement et que l'opération concernée prenne en charge la réalisation des équipements inexistantes propres à l'opération.

2 - Les logements et leurs annexes destinés à la surveillance ou à la gestion des constructions et installations déjà autorisées dans la zone

3 - Les installations classées liées au fonctionnement des constructions autorisées ci-dessus.

B – Les usages et types d’activités soumises à des conditions particulières:

1- L’édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l’article R 421-12 du code de l’urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE 1AUx II-1****VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A – Conditions d’alignement sur la voie**

Les règles d’implantation s’appliquent à l’ensemble des emprises et voies publiques et privées. L’implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l’alignement des voies ouvertes à la circulation publique, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles :
 - Lorsque cela est nécessaire en raison de la topographie ou la configuration des parcelles
 - Dans le cadre d’une opération d’aménagement, l’implantation à l’alignement des voies et emprises intérieures nouvelles ou avec un retrait inférieur à 10 m peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d’intérêt public (télécommunications, distribution d’énergie ...)

B – Conditions d’implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans le cas où la limite de parcelle jouxte une zone à vocation d’habitat, les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieure à 10 m, en comprenant un espace planté de 5 m de large sur un merlon de 1.5 m de hauteur minimum si la topographie des lieux le permet.
- Dans les autres cas, les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur de la construction ($d=H/2$) sans être inférieure à 5m.
- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :
 - Pour des ouvrages techniques d’intérêt public.

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 m. à l'égout du toit.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 12 m.

D - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles est fixée à 50 % de la surface de la parcelle support du projet.

ARTICLE 1AUx II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits ci-après peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation favorisant les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, et intégrant la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants.

A - Caractéristiques des toitures

- *Les abords des monuments historiques et des sites protégés font l'objet de règles spécifiques soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.*

Pour les constructions nouvelles, sont autorisés les matériaux suivants :

- tuiles de teinte rouge vieilli ou similaire (mêmes caractéristiques de forme, dimensions et couleurs)
- bac acier de teinte sombre (gris foncé ou brun)
- plaques autoportantes de teinte sombre (gris foncé ou brun)

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

La réalisation de **toitures terrasses** peut être autorisée, à la condition d'être justifiées par une démarche architecturale ou d'innovation (toitures végétalisées participant à la retenue des eaux pluviales, à l'amélioration de la performance énergétique de la construction, ...).

B - Caractéristiques des façades

Les murs peuvent être appareillés en maçonnerie de pierre ou enduits. Ils peuvent également être recouverts de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant : bardages bois ou similaire, plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige, ocre, crème, gris ou brun.

Pour les enduits, seules sont autorisées les couleurs comprises dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

C - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vêrandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monument historique) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui font l'objet de règles spécifiques.

D - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade, ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

E – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE 1AUx II-3**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert. Si des arbres ou arbustes sont plantés, les essences locales feuillues doivent être majoritaires.

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE 1AUx II-4**STATIONNEMENT****A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 1AUx III-1****DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Tout aménageur, tout constructeur doit se référer aux orientations d'aménagement relatives au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent recevoir un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE 1AUx III-2**DESSERTE PAR LES RESEAUX****1- Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales, via un dispositif de rétention réalisé sur le terrain support de l'opération (cf. paragraphe sur les eaux pluviales ci-après).

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné de l'attestation de conformité du service public d'assainissement non collectif (SPANCCVV).

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu: zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

Lorsque le système de collecte est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eau de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Il ne peut pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

E. - Autres réseaux

- Réseaux d'électricité et de téléphone

L'alimentation et le raccordement des constructions aux divers réseaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Réseaux de télécommunications numériques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.

Zone 2AU

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Zone correspondant à des espaces à caractère naturel insuffisamment équipés et qui supporteront à long terme le développement de l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites :

- toute occupation ou utilisation des sols

L'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés, insuffisamment desservis par les réseaux en leur périphérie, est subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme et à la définition d'une OAP.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

Zone A

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Zone recouvrant les espaces agricoles à protéger en raison de leur richesse et qualité agronomique, biologique et économique où les activités agricoles peuvent s'y exercer.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Commerces et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- les constructions relevant des sous-destinations :
 - Exploitations forestières
 - Les logements autres que ceux autorisés sous conditions,
 - Hébergement
 - Bureaux et locaux accueillant du public
 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Equipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature autres que les effluents d'élevage.

ARTICLE A I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

B – Les usages et types d’activités soumises à des conditions particulières:

- Les constructions et les installations nécessaires à l’exploitation agricole, y compris celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production, ainsi que les constructions à usage d’habitation ou d’activité sous réserve qu’elles soient directement nécessaires à l’activité agricole.
- Les constructions nécessaires au stockage ou à l’entretien de matériel agricole pour les coopératives d’utilisation de matériel agricole (CUMA), sous réserve qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions existantes à usage d’habitation peuvent faire l’objet d’extensions ou de construction d’annexes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations liées à la production d’énergies renouvelables sont autorisées sous réserve qu’elles ne soient 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.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.
- Pour les constructions existantes repérées sur les documents graphiques (▲) au titre de l’article L151-11 le changement de destination peut être autorisé, sous réserve que cela ne compromette pas la préservation des activités agricoles.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE A II-1****VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A – Conditions d’alignement sur la voie**

Les règles d’implantation s’appliquent à l’ensemble des emprises et voies publiques et privées. L’implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

1 - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 m par rapport à l’axe de la RN 21, et de 100 m par rapport à l’axe de la RD 2000, routes classées à grande circulation en raison de l’application de l’article L 111-6 du code de l’urbanisme, sauf dérogations prévues aux articles L111-7 et L 111-8 du code de l’urbanisme.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à l’alignement des autres voies publiques, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :
 - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
 - Lorsqu’il s’agit de la reconstruction d’un bâtiment existant après sinistre.
 - Lorsque la topographie ou la configuration des parcelles l’exige.

- Dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)

B – Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :
 - Les annexes autres que piscines, de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30m² d'emprise au sol, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 m sans ouverture directe vers la limite séparative
 - dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur maximale autorisée pour les constructions individuelles à usage d'habitation est de 9 m, y compris dans le cas d'extension.
- Les annexes et les abris sont limités à un seul niveau et leur hauteur maximale est limitée à 4 m.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale est limitée à 12 m, non compris silos et superstructures propres aux activités autorisées dans la zone.

D - Emprise des constructions

- La surface de plancher des extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes, sans compter la piscine, est limitée à 50 m² maximum,
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m².
- Les annexes doivent être situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE A II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions d'une même exploitation et leurs extensions situées sur la même unité foncière doivent, sauf impossibilité technique ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupé.

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19, repérés au

règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

- *Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échauguettes ...) doivent être préservés.*
- *Dans le cas de changement de destination d'une construction repérée au titre de l'article R 151-35, le caractère patrimonial de la construction doit être préservé :*

Les réfections de couverture doivent réutiliser le matériau originel, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement, ou adopter un matériau autorisé pour les constructions neuves (voir paragraphe C2).

Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre dans la tonalité moyenne des pierres.

Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

C - Règles applicables aux constructions neuves

1 – Bâtiments agricoles

Les parois extérieures doivent être réalisées en maçonnerie enduites ou en bois ou en plaques de bardage dont les teintes sont choisies en harmonie avec le cadre naturel : beige foncé, gris ou brun.

La couverture en plaques autoportantes est autorisée sous réserve d'adopter des teintes non claires : gris, terre cuite ou brun ...

Les bâches de couverture, les filets brise-vent, les tunnels agricoles doivent adopter des teintes choisies en harmonie avec le cadre naturel : gris, verts, kaki et brun.

L'incorporation d'éléments type capteurs, cellules photovoltaïques, vitrages est autorisée en toiture.

2 – Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

a - Caractéristiques des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles en terre cuite (tuile plate, tuile canal, tuile à emboîtement) de teinte rouge vieilli. Les matériaux de forme similaire peuvent être autorisés sous réserve de respecter les teintes rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés.

Dans les secteurs où existent déjà plusieurs constructions couvertes en ardoise, l'utilisation de l'ardoise ou similaire (matériau plan de teinte ardoisée) peut être autorisée, en dehors des secteurs protégés (SPR, abords des monuments historiques et des sites inscrits).

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

Dans le cas de réfection de toiture d'un volume secondaire (garage, annexe) ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

La réalisation de **toitures terrasses** couvrant **partiellement** le bâtiment peut être autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface peut être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

b - Caractéristiques des façades

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

c - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monument historique) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France qui font l'objet de règles spécifiques.

d - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les portails et portillons doivent être de forme simple et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique.

e– Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE A II-3**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Pour les Espaces Boisés Classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère.

Aux abords des constructions, les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE A II-4**STATIONNEMENT****A - Stationnement des véhicules automobiles motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

III- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A III-1

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte automobile par les voies publiques ou privées

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A III-1

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome devront pouvoir se court-circuiter pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué dans le réseau d'eaux pluviales ou les fossés avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Zone N

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Commerces et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

Les constructions relevant des sous-destinations

- Exploitations agricoles autres que les bâtiments autorisés sous conditions
- Hébergement
- Logements autres que ceux autorisés sous conditions
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres que ceux autorisés sous conditions
- Etablissements d'enseignement
- Etablissement de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature autres que les effluents d'élevage.

ARTICLE N I-2

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après :

Les locaux techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

B – Les usages et types d’activités soumises à des conditions particulières:

- Les constructions existantes à usage d’habitation peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La construction de bâtiments destinés à l’abri des animaux ou au stockage de matériel agricole, sous réserve que ces abris soient fermés au maximum sur 3 côtés, l’une des façades devant rester ouverte,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l’objet d’une déclaration préalable.
- Pour les constructions existantes repérées sur les documents graphiques (▲) au titre de l’article L151-11, le changement de destination peut être autorisé, sous réserve que cela ne compromette pas la préservation des activités agricoles ou la qualité paysagère du site.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE N II-1****VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A – Conditions d’alignement sur la voie**

Les règles d’implantation s’appliquent à l’ensemble des emprises et voies publiques et privées. L’implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

1 - En dehors des limites d’agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 m par rapport à l’axe de la RN 21, et de 100 m par rapport à l’axe de la RD 2000, routes classées à grande circulation en raison de l’application de l’article L 111-6 du code de l’urbanisme, sauf dérogations prévues aux articles L111-7 et L 111-8 du code de l’urbanisme.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à l’alignement des autres voies publiques

- **Règles alternatives** : Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
 - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
 - Lorsqu’il s’agit de la reconstruction d’un bâtiment existant après sinistre.
 - Lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle ne le permet pas
 - Dans le cas de construction d’annexes de moins de 4 m de hauteur l’implantation à l’alignement ou avec un recul inférieur à 10 m peut être autorisée.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d’intérêt public (télécommunications, distribution d’énergie ...)

B – Conditions d’implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.

- **Règles alternatives :** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :
 - Les annexes autres que piscines, de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30 m² d'emprise au sol, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 m sans ouverture directe vers la limite séparative
 - dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.
- Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur hauteur maximale est limitée à 4 m.
- La hauteur des bâtiments destinés à l'abri des animaux ou au stockage de matériel agricole est limitée à 4m.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 9 m.

D - Emprise des constructions

- La surface de plancher des extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes, sans compter la piscine, est limitée à 50 m² maximum,
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m².
- Les annexes doivent être situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- L'emprise au sol des constructions destinées à l'abri des animaux, ou au stockage de matériel agricole, est limitée à 30 m² par unité foncière.

L'emprise au sol ne s'applique pas aux constructions liées aux exploitations forestières autorisées dans la zone.

ARTICLE N II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de **l'article L151-19, repérés au règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échauguettes ...) doivent être préservés.
- Dans le cas de changement de destination d'une construction repérée au titre de l'article R 151-35, le caractère patrimonial de la construction doit être préservé :

B1 - Les réfections de couverture doivent réutiliser le matériau originel, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement. Un matériau plus contemporain peut être autorisé sous réserves (voir paragraphe B3).

B2 - Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnels locaux.
- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre dans la tonalité moyenne des pierres.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

B3 - Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement bâti et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante et d'utiliser des matériaux de toiture identiques d'aspect et de forme aux matériaux existants.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de **toitures terrasses** couvrant **partiellement** le bâtiment peut être autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface peut être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

B4 - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monuments historiques) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

C- Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles devront dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique.

D– Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE N II-3**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Pour les Espaces Boisés Classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère.

Aux abords des constructions, les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE N II-4**STATIONNEMENT****A - Stationnement des véhicules automobiles motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

III– EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N III-1**DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A - Conditions de desserte automobile par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N III-1 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.** Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Zones Nh, Ni, Nj, NI et Nx

Caractère de la zone à titre indicatif, non opposable :

Situées au cœur d'espaces naturels et boisés, ces Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limité sont composés de

- Un secteur Nh, où l'aménagement des constructions existantes, le changement de destination à vocation de tourisme et loisirs, les constructions à usage d'hébergement sont possibles sous certaines conditions.
- Un secteur Ni, soumis à un risque potentiel de pollution des sols
- Un secteur Nj, correspondant à des parcs ou jardins où sont autorisés les abris de jardins et autres annexes.
- Un secteur NI, où sont implantées des constructions et installations à usage de sports et loisirs
- Un secteur Nx, déjà bâti, où sont implantées des constructions à usage d'activité commerciale, artisanale ou de service.

I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N* I-1

DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières
- Commerces et activités de service, autres que ceux autorisés à l'article I-2
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, autres que celles autorisées à l'article I-2.

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

Les constructions relevant des sous-destinations

- Exploitations agricoles
- Hébergements autres que ceux autorisés à l'article I-2
- Logements autres que ceux autorisés à l'article I-2
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres que ceux autorisés sous conditions
- Etablissements d'enseignement
- Etablissements de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs autres que ceux autorisés à l'article I-2
- Autres équipements recevant du public autres que ceux autorisés à l'article I-2

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés, de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE N° I-2**DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol définies ci-après:

Les locaux techniques et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- En secteur Nh, l'aménagement et l'extension des constructions existantes y compris le changement de destination à vocation de logement ou d'activité de tourisme et loisirs, les constructions à usage d'hébergement touristique ou de loisirs, sont autorisées sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- En secteur Ni, les installations liées à l'aménagement du site sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

- En secteur Nj, les annexes telles que garages, remises, ateliers, piscines sont autorisées dans la mesure où elles sont à proximité immédiate d'une construction existante sur l'unité foncière ainsi que abris de jardins, abris à matériel et les abris pour animaux, dès lors qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- En secteur Ni, les équipements de sports et loisirs y compris l'hôtellerie de plein air, sont autorisés sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- En secteur Nx, l'extension des constructions à usage d'activité commerciale, artisanale ou de service sont autorisées ainsi que les logements et les annexes liés et nécessaires à ces activités, sous réserve que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- L'édification des clôtures en limite du domaine public est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N° II-1**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

A – Conditions d'alignement sur la voie

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.

1 - En dehors des limites d'agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RN 21, et de 100 m par rapport à l'axe de la RD 2000, routes classées à grande circulation en raison de l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, sauf dérogations prévues aux articles L111-7 et L 111-8 du code de l'urbanisme.

2 - Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques

- **Règles alternatives** : Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
 - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
 - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre.
 - Lorsque la topographie ou la configuration de la parcelle l'exige.
 - Dans le cas de construction d'annexes de moins de 4 m de hauteur un recul supérieur ou égal à 5m peut être autorisé.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)

B – Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- **Règles alternatives** : Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles :
 - Les annexes autres que piscines, de moins de 4 m de hauteur au faîtage et inférieures à 30m² d'emprise au sol, peuvent être implantées avec un recul minimum de 1,50 m sans ouverture directe vers la limite séparative
 - dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- En secteur Nh, la hauteur des extensions des constructions existantes doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale, sans excéder 7m.
- Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur hauteur maximale est limitée à 4 m.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 7 m.

D - Emprise des constructions

- En secteur Nh, Nl et Nx, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière comprise en secteur Nh, Nl ou Nx, et
 - Les extensions sont limitées à 40 m² d'emprise au sol
 - Pour les nouvelles constructions, la limite d'emprise au sol est fixée à 50 m², portée à 70 m² dans le cadre d'un projet ou équipement d'intérêt collectif
- En secteur Ni, l'emprise au sol des constructions est limité à 30 m² maximum par unité foncière.
- En secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin, des abris pour animaux et des annexes est limitée 30 m² maximum. L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² maximum.

ARTICLE N* II-2

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Règles applicables au Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, croix, puits, moulins, ponts...) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19, repérés au **règlement graphique** : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les éléments architecturaux contribuant à leur caractère (matériaux, couleurs, proportions...) doivent être préservés.
- La démolition doit être évitée, elle ne peut être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Règles applicables aux restaurations ou aménagements des constructions existantes

- *Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échauguettes ...) doivent être préservés.*

Les réfections de couverture doivent réutiliser le matériau originel, dans le respect des volumes, pentes et mises en œuvre traditionnelles, si cela est possible techniquement. Un matériau plus contemporain peut être autorisé sous réserves (voir paragraphe C1).

Le traitement des façades doit prendre en compte l'architecture de l'immeuble et l'aspect des façades traditionnelles alentour :

- les enduits anciens participant à l'architecture des édifices doivent être conservés ou restitués, avec un mortier de chaux dans la tonalité des enduits traditionnel locaux.

- les maçonneries en pierre destinées à rester en pierre apparente, doivent être rejointoyées au mortier de chaux, appliqué à fleur de pierre dans la tonalité moyenne des pierres.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux doit être respectée sur l'ensemble de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérat de ciment...).

Extensions ou adjonctions :

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, des extensions peuvent être autorisées, à condition de ne pas dénaturer la construction existante et d'utiliser des matériaux de toiture identiques d'aspect et de forme aux matériaux existants.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage peut être autorisée ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment.

La réalisation de **toitures terrasses** couvrant **partiellement** le bâtiment peut être autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du bâtiment. Leur surface peut être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

C – Règles applicables aux Constructions nouvelles et leurs annexes

C1- Caractéristiques des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont les tuiles en terre cuite (tuile plate, tuile canal, tuile à emboîtement) de teinte rouge vieilli. Les matériaux de forme similaire peuvent être autorisés sous réserve de respecter les teintes rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés.

Dans les secteurs où existent déjà des constructions couvertes en ardoise, l'utilisation de l'ardoise ou similaire (matériau plan de teinte ardoisée) peut être autorisée en dehors des secteurs protégés (SPR, abords des monuments historiques et des sites inscrits).

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

La réalisation de **toitures terrasses** peut être autorisée, à la condition d'être végétalisées et de participer à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.

D'autres matériaux peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

C2- Caractéristiques des façades

Les façades doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, du site et du paysage, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les bardages bois de teinte naturelle sont autorisés.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

C3 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement). Les teintes de blanc et gris foncé, anthracite, sont également autorisées en dehors des secteurs protégés (SPR, abords de Monuments historiques et sites inscrits) soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, qui font l'objet de règles spécifiques.

D - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, elles doivent dans la mesure du possible être reconstruites à l'identique.

Dans les secteurs Nh et Nx :

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'une palissade ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences feuillues et variées, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Elles peuvent également être de type mur bahut composé d'une partie en maçonnerie limitée à 0,80 m surmontée d'un grillage ou d'une palissade, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).

Les portails et portillons doivent être de forme simple et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.

Dans les secteurs Ni, Nj, NI :

Les clôtures implantées en bordure du domaine public peuvent être constituées d'une haie végétale composée de différentes essences locales, feuillues, éventuellement doublée d'un grillage ou d'une clôture bois, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

E– Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.

ARTICLE N* II-3**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de l'article L151-23, repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Pour les Espaces Boisés Classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert. Si des arbres ou arbustes sont plantés, les essences locales feuillues doivent être majoritaires.

Aux abords des constructions, les déblais et remblais doivent être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Ces mouvements de terre ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement.

ARTICLE N* II-4**STATIONNEMENT****A - Stationnement des véhicules automobiles motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers doit avoir un revêtement ou un matériau perméable.

III– EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE N* III-1****DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****A - Conditions de desserte automobile par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Ns III-1 DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les constructions à usage d'activité, un pré-traitement peut être exigé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle et infiltrées ou prioritairement réutilisées. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas ou si la réutilisation n'est pas possible, le surplus doit être évacué avec un débit de fuite limité et en aucun cas sur les voies publiques.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m², il doit fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

TITRE V – ANNEXES REGLEMENTAIRES

A - LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Extrait de la fiche technique qui présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la

mise en oeuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

B - LEXIQUE LOCAL

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe*.

Accès: entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité de services : activité commerciale proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes et où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.

Alignement d'arbres : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

Annexes : (en complément du lexique national) constructions secondaires accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin*, etc. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Bioclimatique : qui a pour objectif d'éviter ou a minima de réduire la mise en œuvre des systèmes énergétiques complémentaires (chauffage, refroidissement, éclairage, etc.). Il convient par exemple de privilégier une implantation des pièces de vie avec une exposition au Sud.

Changement de destination: consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'Urbanisme.

Clôture : désigne tout type de construction (mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou de lisses entre poteaux, ...), Ou même de plantation de végétaux, qui délimitent un terrain et constitue son enceinte.

Commerce : comprend le commerce de détail*, le commerce de gros*, les activités de services* et les activités de restauration.

- **Commerce de détail** : commerce qui vend essentiellement des biens à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le e-commerce et le drive correspondent aux définitions ci-après, ces activités constituent des commerces de détail* et les mêmes règles d'implantation devront leur être appliquées.
- **E-Commerce** : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail* aux particuliers, sans disposer de surface de vente ;

- **Drive** : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **Commerce de gros** : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :

construction ou installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Les CINASPIC recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des réseaux et infrastructures
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, lutte contre les incendies, sécurité publique
- Les constructions, installations et aménagements funéraires : cimetières, crématorium
- Les espaces d'accueil de la petite enfance (dont les Maisons d'Assistants Maternelles, micro crèches ...)
- Les établissements d'enseignement élémentaires, secondaires et d'enseignement supérieur
- Les établissements de recherche
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinets médicaux ou maisons médicales ...
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements judiciaires et pénitentiaires
- Les établissements culturels et les salles de spectacle
- Les équipements sportifs.

Continuité visuelle bâtie: permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes*, murs ou murets*, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc.

Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci. Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

Continuités écologiques: elles correspondent à l'ensemble des « réservoirs de biodiversité » et des éléments, appelés « **corridors écologiques** », qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces réservoirs. Les continuités écologiques peuvent être terrestres et/ou aquatiques. Ainsi, les cours d'eau et canaux peuvent jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques.

Corridors écologiques: il s'agit des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les « réservoirs de biodiversité ». Autres dénomination : corridors biologiques, bio-corridors...

Domaine public: Ensemble des terrains et bâtiments dont l'appropriation privée est interdite parce qu'ils remplissent une fonction d'utilité publique (voies de communication, voies d'eau, bord de mer, équipements publics, ...). Des lois déterminent les catégories de biens faisant partie du domaine public. Les biens du domaine public sont inaliénables (ils ne peuvent pas être vendus) et imprescriptibles (ils ne peuvent être appropriés par prescription acquisitive). En pratique rien n'empêche de vendre un bien du domaine public pourvu qu'on commence par lui faire subir une procédure de déclassement prouvant qu'il n'a plus de fonction d'utilité publique et qui permet alors de le faire passer dans le domaine privé (cas d'une route dont le tracé a été modifié).

Emprise publique: tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les

lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc

Équipement : on désigne par équipement l'ensemble des infrastructures (réseaux d'eau, assainissement, électricité, ...) ou des superstructures (écoles, commerces, stades, ...) Qui desservent un quartier ou une ville.

Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres.

Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité (à l'horizontal et à la vertical) de la construction existante sur la même unité foncière* et ayant un lien architectural avec elle.

Extension mesurée : toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée.

Gardiennage (construction à usage exclusif de): local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Harmonie : bonne entente, complémentarité esthétique propre à satisfaire la vue

Hauteur de façade : dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel* :

- jusqu'à la gouttière pour les façades surmontées d'une toiture à pente (dans le cas où la toiture présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute) ;
- jusqu'au point haut du premier acrotère* situé à la verticale de la façade pour les constructions avec toiture terrasse.

Implantation des constructions : lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement ou sur la limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite.

Installations classées pour la protection de l'environnement: installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Lotissement : D'après l'article L 442- 1 du Code de l'urbanisme « Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Lucarne

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour ou de l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les articles du règlement. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

Marge de retrait : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les articles du règlement.

Muret : petit mur bas maçonné.

Mur bahut : mur bas qui porte une grille de clôture, une arcature, une colonnade...

Mur pignon : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parcelle : terrain constituant une unité de propriété numérotée et répertoriée au cadastre communal.

Parcelle en drapeau : parcelle qui présente un accès assez long et étroit.

Recul : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement* comptée perpendiculairement à celui-ci.

Rénovation urbaine : Une opération de rénovation urbaine consiste à démolir pour reconstruire. Elle s'oppose à une opération de restauration immobilière dans laquelle les bâtiments existants sont restaurés.

Réservoirs de biodiversité : il s'agit de zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...).
Autre dénomination : cœur de nature, zones noyaux, zones sources, ...

Retrait : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite.

Ripisylve : végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

Secteurs protégés : ce sont des zones présentant un intérêt patrimonial certain, et dont la conservation et la préservation revêtent une importance particulière. Sont concernés

- les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et ceux dont le plan a été approuvé
- les sites classés
- les réserves naturelles
- les espaces ayant vocation à être classés dans son parc naturel futur
- les espaces délimités par le PLU en vertu de l'article du code de l'urbanisme
- les bâtiments inscrits au titre de la législation sur les Monuments Historiques et ceux situés dans le périmètre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Servitudes : Ensemble des contraintes juridiques qui limitent les usages qu'un propriétaire peut faire de son terrain. On distingue les servitudes de droit privé qui résultent de la configuration des lieux (servitudes de passage, servitudes d'écoulement des eaux, etc..) ou des conventions passées entre propriétaires voisins (servitude de cour commune), et les servitudes de droit public qui sont imposées à tous les propriétaires en vertu d'une loi ou d'un règlement au bénéfice de l'intérêt général. Toutes les servitudes foncières constituent

des droits réels : elles sont liées au terrain et se transmettent avec lui sans pouvoir être attachées à la personne du propriétaire.

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Surface aménageable : correspond à la partie du terrain d'assiette de l'opération, classé dans la zone U, déduction faite des zones de contraintes (emplacements réservés, parcs et jardins, espace boisé classé,...)

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

toiture : ensemble des éléments qui composent le coût au et la couverture d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de proprement dit (ardoise tuile zinc) et leur support (chevrons, lattes, liteaux, panneaux de sous toiture)

toiture-terrasse : toiture et/ou terrasse dont la pente est inférieure à 15 %. Elles peuvent être recouvertes de terre végétale et de plantations. On les appelle alors « toitures terrasses végétalisées ».

Unité foncière (ou ilot de propriété) : ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire mais pouvant avoir des affectations différentes.

Véranda: galerie ouverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc.

C - NUANCIER DEPARTEMENTAL POUR LES ENDUITS et LES MENUISERIES



Ce nuancier propose une sélection de teintes vous permettant de définir votre projet de coloration (construction neuve ou restauration) dans le respect des dominantes locales. Ces couleurs ont été sélectionnées à partir d'observations sur le terrain, en s'efforçant de repérer en priorité les plus anciennes d'entre elles.

Contenu et utilisation du nuancier :

- 14 teintes (codifiées de CE 01 à CE 14) pour les murs de façades enduits, jointoyés, ou peints,
- 36 teintes (codifiées de CM 01 à CM 36) pour les menuiseries bois ou métal (fenêtres, volets, portes) et les ferronneries.

On pourra retrouver sur la plupart des nuanciers de peinture ou de revêtement façade des correspondances en superposant les échantillons de ce nuancier avec ceux de la marque choisie.

Les pans de bois apparents (colombages) ou les bardages (en châtaignier par exemple) ne seront pas peints, mais laissés naturels (teinte grisée) ou traités par imprégnation (huile de lin, brou de noix, ou lasure cellulaire).

Conseils pour un traitement cohérent et harmonieux :

- définir en premier lieu la couleur de la façade, en fonction du type d'architecture et de l'environnement (on réservera les couleurs les plus claires pour les constructions neuves ou récentes) ;
- définir le choix de la couleur des menuiseries en fonction de la couleur de la façade (un ton sur ton supprimera le relief de l'ensemble) ;
- définir un même ton pour l'ensemble des menuiseries et ferronneries, en jouant sur deux ou trois nuances (exemple : CM 31 et/ou CM 32 pour les fenêtres et volets, et CM 33 pour la porte et les ferronneries). Dans tous les cas on choisira la nuance la plus foncée pour la porte et les ferronneries ;
- choisir de préférence une peinture d'aspect mat ou satiné pour les menuiseries et ferronneries.

NB : toute modification de couleur est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une déclaration de travaux (ou être intégrée au permis de construire le cas échéant)

Le présent document a reçu l'avis favorable du SDAP, de la DDE, du BTP 87, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, et de la CAPEB. Avec le soutien financier du BTP 87 et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.



L E S E N D U I T S



LES MENUISERIES



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT
 1 rue des Aïlois 87000 Limoges tél. 05 55 32 32 40 fax 05 55 32 23 25

Imprimé sur papier recyclé / 05 55 32 23 25

Nota : couleurs non contractuelles, se référer au nuancier consultable à la communauté de communes

D - CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il s'applique aux constructions nouvelles, en réservant un nombre d'emplacements pour les personnes à mobilité réduite suffisant : une place PMR pour 50 places de stationnement. La superficie d'une place pour véhicule léger (VL) est estimée à 25 m².

Ces surfaces peuvent être réduites selon les dispositions des articles L 111-19 et L 151-31 du Code de l'Urbanisme, notamment en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, ou de la réalisation de places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

TYPE D'ETABLISSEMENT	NOMBRE DE PLACE DE STATIONNEMENT
Etablissement industriel et de service (cas général) <i>Cas particulier : densité d'occupation des locaux inférieure à un emploi par 25 m²</i>	1 place VL par 80 m ² de surface + parking vélos + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique. <i>1 place VL pour 200 m² de surface + nombre de places PL suffisant pour livraisons et logistique.</i>
Commerces	Surfaces réservées au stationnement (y compris accès) égales à 60 % de surface de plancher+ parking vélos
Hôtels, hébergements	1 place par chambre+ parking vélos
Restaurants	1 place pour 5 m ² de surface de salle de restaurant+ parking vélos
Salles de spectacles	1 place pour 10 sièges + parking vélos
Etablissements d'enseignement (1 ^{er} degré)	1 place par classe + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun et VL parents d'élèves + parking vélos.
Etablissements à caractère social (foyer de travailleurs, clubs de jeunes) Hébergements personnes âgées	1 place pour 3 personnes reçues + parking vélos 1 place pour 8 logements de personnes âgées. + 1 place par poste de salarié + parking vélos.
Etablissements sportifs	1 place pour 10 places de spectateurs + aire de stationnement pour véhicules de transport en commun. + parking vélos
Logements collectifs	1 place par logement de moins de 50 m ² 2 places par logement de plus de 50 m ² + parking vélos
Maisons individuelles	2 places par logement*

*sauf disposition spécifique prévue dans le règlement de zone

