

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT ECRIT



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 31 juillet 2014
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 novembre 2018

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2019
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2019

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
Sous-titre I : Dispositions générales administratives et réglementaires	5
I.1. Champ d'application territorial	5
I.2. Portée respective du règlement et des autres législations	5
I.3. Division du territoire en zones.....	6
I.4. Adaptations mineures	7
I.5. Dérogations.....	7
I.6. Reconstruction à l'identique.....	8
I.7. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	8
I.8. Permis de démolir	8
I.9. Dispositions relatives à la protection des captages d'eau potable.....	8
I.10. Dispositions relatives aux risques	8
I.11. Dispositions et informations paysagères, architecturales, écologiques et relatives aux continuités de cheminement.....	11
Sous-titre II : Lexique	13
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES « U ».....	19
Règlement des zones UA, UB et UC.....	20
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	21
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	23
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	32
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER, DITES « AU »	35
Règlement de la zone Aub	36
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	37
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	39
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, DITES « A » ET NATURELLES, DITES « N »	48
Règlement des zones A	49
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	50
SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	52
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	58
Règlement de la zone N.....	61
SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	62

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	63
---	----

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	70
---	----

ANNEXES	73
----------------------	-----------

Annexe I – Liste des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination au titre de l’article L151-11 du Code de l’Urbanisme.....	74
---	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

I.1. Champ d'application territorial

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de CHANTEMERLE-LES-GRIGNAN.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

I.2. Portée respective du règlement et des autres législations

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code du Patrimoine
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

I.3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : (articles R.151-17 - R151-18).

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18)

- La zone **Ua**, zone urbaine dense correspondant aux parties agglomérées du centre-bourg ;
- La zone **Ub**, zone urbaine et de mixité de l'habitat correspondant à la première couronne d'extension urbaine sous forme d'opération d'ensemble, correspondant au secteur de l'Esperouze ;
- La zone **Uc**, zone urbaine essentiellement composée de bâti pavillonnaire permettant une évolution raisonnable de l'urbanisation au regard des éléments de desserte existants et des qualités paysagères à ne pas altérer ;

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : (articles R.151-17 - R151-20).

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

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

- La zone à urbaniser **AUb** qui bénéficie de la présence des réseaux à proximité. Elle fait l'objet d'une OAP. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'urbanisation en intégralité du Hameau de l'Esperouze.

- Les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : (articles R.151-17 - R151-22).

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

- La zone **A** est à la zone à vocation agricole.

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones naturelles et forestières** : (articles R.151-17 - R151-24).

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

- La zone **N** est la zone naturelle et forestière.

La zone **N** comprend :

- Un secteur **Ne**, (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)), destiné au développement de l'activité du Moulin de St Maurice.
- Un secteur **Npv**, zone naturelle correspondant au secteur de développement de l'énergie photovoltaïque.

I.4. Adaptations mineures

En vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

I.5. Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

En vertu de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 dudit code.

I.6. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publique et/ou sur des secteurs de risque.

I.7. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

I.8. Permis de démolir

Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

I.9. Dispositions relatives à la protection des captages d'eau potable

Le périmètre de protection du captage « Saint-Maurice » défini par l'arrêté préfectoral n°01-3313 DUP du 26/07/2001 est repéré sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) ainsi que sur le zonage du PLU. La liste et le plan des SUP sont annexés au dossier de PLU (*pièces A-01a et A-01b*).

I.10. Dispositions relatives aux risques

- a) Risques transport matières dangereuses Le diagnostic révèle que ce risque est essentiellement localisé le long de la RD 541. Une seule zone constructible est inventoriée le long de cette route départementale longeant la limite communale nord, il s'agit d'un zonage Ne correspondant à la zone d'activités du Moulin de Saint-Maurice.
- b) Risque nucléaire Chantemerle-lès-Grignan est concernée par le Plan de Prévention d'Intervention de la centrale nucléaire du Tricastin mais ne fait en revanche pas l'objet

d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Ainsi, il n'y a pas de document relatif à ce risque nucléaire qui régleme l'urbanisation et qui doivent s'imposer au PLU de la commune.

- c) Risque sismique, exposition au plomb Les règles de construction parasismique s'imposent à toutes nouvelles constructions.

d) Risque incendie et PDPFCI

La commune est concernée par des risques d'incendie avec des aléas faibles, moyens et forts. La commune de Chantemerle n'étant pas classée comme commune à risque faible selon l'arrêté départemental n°08-012 définissant la zone à risque faible pour les incendies de forêt, les obligations de débroussaillage s'imposent sur le territoire (voir section 2 de l'arrêté n°2013057-026 du 26/02/2013 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêt).

Qui doit débroussailler ?

Lorsque les terrains concernés ne sont pas classés dans une zone urbaine du PLU, le débroussaillage incombe au propriétaire de l'installation/ construction.



Cette disposition implique très souvent un débroussaillage sur une propriété voisine. Le propriétaire voisin ne peut légalement s'y opposer. S'il refuse l'accès à sa propriété, il devient responsable de l'exécution du débroussaillage (articles L131-12 et R131-14 du code forestier). Le maire de la commune doit alors en être informé.

Lorsque les terrains concernés sont classés dans une zone urbaine du PLU, chaque propriétaire est tenu de débroussailler l'ensemble de sa parcelle, quelque soit sa superficie, même dépourvue de construction.



Les obligations de débroussaillage **dans un rayon de 50 mètres**, relatives à deux constructions différentes, se superposent souvent.

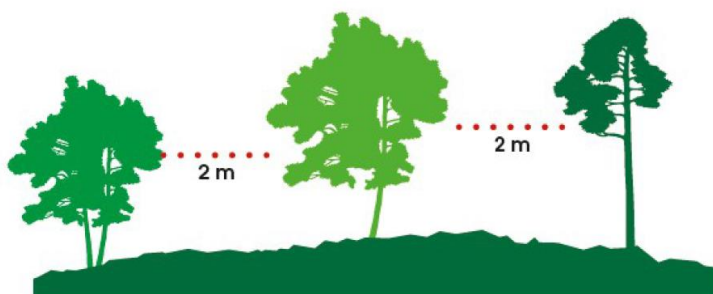
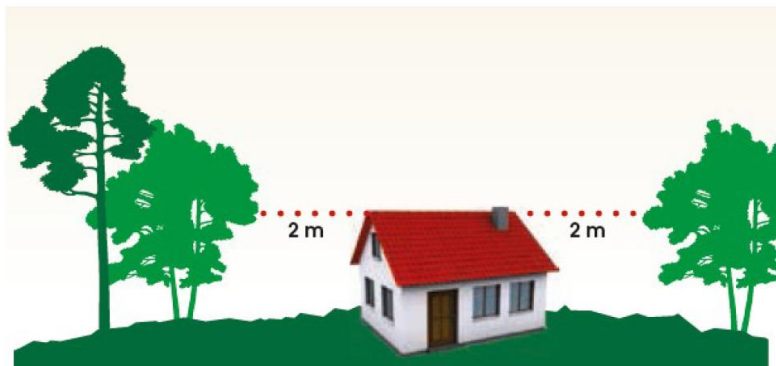
Il est conseillé aux propriétaires devant débroussailler la même zone de trouver un accord et de s'entendre pour la réalisation des travaux.

A défaut d'accord, l'article L131-13 du code forestier prévoit que l'obligation incombe au propriétaire de la construction la plus proche d'une limite de cette parcelle.

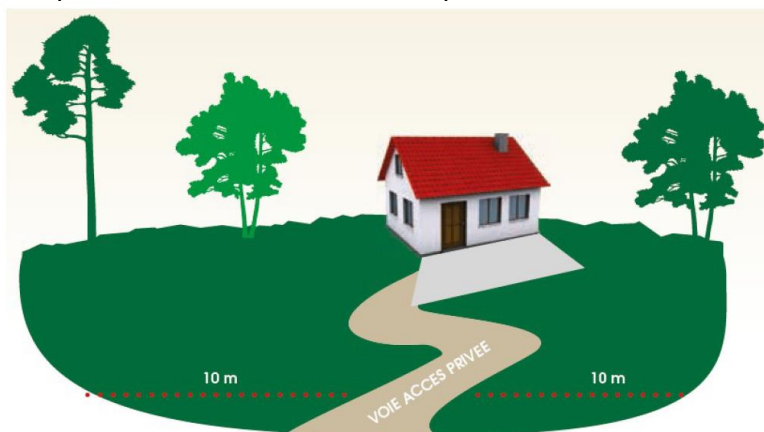
Autour des constructions :

Une attention particulière est apportée dans le rayon de 10 mètres autour des constructions :

Il faut supprimer les arbres en densité excessive pour mettre à distance les houppiers (cimes et branchages) à au moins 2 mètres des constructions. Aucune branche ou partie d'arbre ne doit surplomber une toiture.

**Les voies d'accès**

Le long des voies d'accès privées à des constructions, le débroussaillage se fait sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voirie.



Extraits du document : Annexe au Plan Local d'Urbanisme (DDT26)

I.11. Dispositions et informations paysagères, architecturales, écologiques et relatives aux continuités de cheminement

a) Préservation des éléments végétaux remarquables

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage :

-des **espaces boisés classés**, soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme ; Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

-des **arbres isolés, haies et alignements arborés**, à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Ces éléments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

b) Rappel des mesures à prendre en matière de défrichement et de coupe et abattage d'arbres

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, en vertu de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application d'un document de gestion durable (article L.124-1 à L.124-3 du Code de forestier) ;
- Si les coupes entrent dans le cadre de l'arrêté d'exemption de déclaration préalable n°08-1748 du 29 avril 2008 (par exemple pour les coupes de taillis de moins de 10ha, les coupes d'amélioration prélevant moins de 1/3 des tiges...)

Ainsi sont interdits en Espace Boisé Classé :

Toute action ayant pour objectif le changement de la vocation forestière. On doit entendre par cela que tout défrichement, tout terrassement, toute exploitation du sol autre dans un objectif forestier est interdit.

Par exemple (non exhaustif) :

- les plantations de chênes truffiers car elles ne constituent pas des peuplements forestiers. Ces formations végétales, de par la technique de préparation et d'entretien du sol et les méthodes d'exploitation qui leur sont appliquées, sont des cultures. Il résulte de cette distinction que le remplacement d'un peuplement forestier par une telle plantation constitue un changement de la vocation forestière des terrains ;
- tous travaux de construction ;
- l'installation d'un camping ou même d'un mobile-home ;
- la création d'un plan d'eau ;
- .

Seules sont autorisées en Espaces Boisés Classés :

- L'exploitation forestière en veillant à déclarer au préalable la coupe de bois à la mairie lorsque cela est nécessaire ;
- La création d'une voirie forestière permettant la mise en valeur du potentiel de production de la forêt ;
- La création d'une voirie à usage de Défense de la Forêt contre l'Incendie (après accord de la Direction Départementale des Territoires) ;

- Les plantations forestières, dont la transformation d'un peuplement existant (remplacement d'une essence forestière par une autre essence forestière) ou le renouvellement d'un ensouchement vieillissant ayant du mal à se régénérer.

Rq : Si le renouvellement de la forêt nécessite le dessouchement du peuplement en place, celui-ci est autorisé sous réserve d'une replantation d'essences forestières, en densité forestière (c'est à dire plus de 1000 plants / ha), dans un délai inférieur à 3 mois. Suite à la plantation, le sarclage des inter-bandes est interdit. La réussite de ce reboisement étant une obligation en Espace Boisé Classé, ce type de reboisement doit donc être effectué sur des surfaces réduites lorsque les conditions édaphiques sont difficiles. Dans ces cas-là, le reboisement devra être effectué par bande ou sur des surfaces inférieures à 5000 m². Une déclaration préalable auprès de la mairie est fortement recommandée afin de ne pas s'exposer à une verbalisation pour défrichement en Espace Boisé Classé.

c) Préservation des éléments bâtis remarquables

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **bâtiments remarquables** à protéger, 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) ;

Ces bâtiments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

d) Identification permettant le changement de destination

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage en zones agricoles et naturelles **un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et listés en annexe I du présent règlement.

Ces bâtiments font l'objet de prescriptions définies dans le règlement des zones concernées.

Il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CDPENAF).

e) Préservation des continuités piétonnes

Le plan local d'urbanisme identifie sur le zonage des **continuités piétonnes** à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Ces cheminements font l'objet de prescriptions particulières définies dans le règlement des zones concernées.

f) Information relative à la lutte contre l'ambrosie

La commune de Chantemerle est concernée par l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambrosie dans le département de la Drôme. L'arrêté préfectoral est annexé au dossier de PLU (pièce A07).

SOUS-TITRE II : LEXIQUE

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

ACCES

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Cet accès peut être direct ou par le biais d'une servitude de passage.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le domaine public routier actuel ou futur (via un emplacement réservé) au droit des propriétés riveraines.

ANNEXE *(lexique national d'urbanisme)*

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.

BATIMENT *(lexique national d'urbanisme)*

Un bâtiment est une construction couverte et close.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel. Par exemple :

- un sol imperméabilisé en asphalte a un coefficient égal à 0, c'est-à-dire non favorable à la biodiversité;
- un sol en pleine terre est associé à un coefficient égal à 1, le maximum. 10 m² de pleine terre équivalent à 10 m² de surface favorable à la biodiversité (10x1) ;
- les murs et toitures végétalisées ont un coefficient de 0.5 et 0.7 respectivement. 10m² de toiture végétalisée équivalent à 7 m² de surface favorable à la biodiversité (10x0.7).

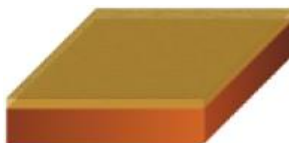
Les coefficients à considérer sont les suivants :



Surfaces
impermeables

0,0

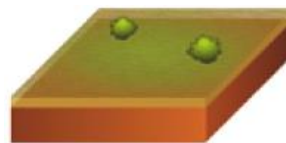
> Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...).



Surfaces semi-
perméables

0,3

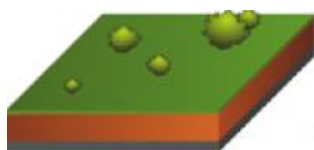
> Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (exemple : clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)



Surfaces
semi-ouvertes

0,5

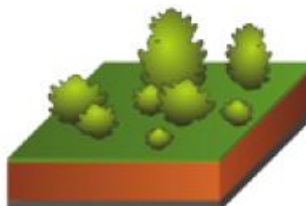
> Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (exemple : dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...).



Espaces verts
sur dalle I

0,5

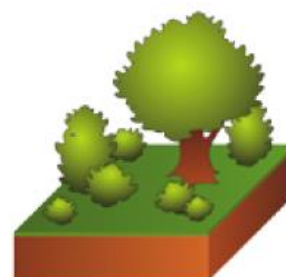
> Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm.



Espace verts
sur dalle II

0,7

> Espaces verts sur dalles et/ou sans corrélation avec la terre naturelle, avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.



Espaces verts
en pleine terre

1,0

> Espaces verts en pleine terre, en continuité avec la terre naturelle, disponibles pour le développement de la flore et de la faune. Ce coefficient peut être modulé à la baisse dans les secteurs où les caractéristiques pédologiques limitent la perméabilité du sol.



Toiture classique

0,2

> Toiture classique avec infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.



Mur végétalisé

0,5

> Végétalisation de murs.



Toiture végétalisée

0,7

> Végétalisation des toitures (toitures terrasses ou toitures à pan(s) dont les caractéristiques permettent une végétalisation pérenne).

CONSTRUCTION (*lexique national d'urbanisme*)

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.

CONSTRUCTION EXISTANTE (*lexique national d'urbanisme*)

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.

DESTINATION et SOUS-DESTINATION (*arrêté ministériel du 10 novembre 2016*)

La destination est l'usage d'une construction parmi les catégories suivantes, qui sont elles-mêmes composées de sous-destinations :

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

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EMPLACEMENT RESERVE (Articles L151-41 et L230-3 du Code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel

le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

EMPRISE AU SOL *(lexique national d'urbanisme)*

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.

EXTENSION *(lexique national d'urbanisme)*

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.

FAÇADE *(lexique national d'urbanisme)*

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.

GABARIT *(lexique national d'urbanisme)*

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.

HAUTEUR *(lexique national d'urbanisme)*

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.

LIMITES SEPARATIVES *(lexique national d'urbanisme)*

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.

LOCAL ACCESSOIRE *(lexique national d'urbanisme)*

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.

SURFACE DE PLANCHER *(Article R111-22 du Code de l'urbanisme)*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE TOTALE

La surface totale est égale à la surface de plancher à laquelle s'ajoutent les annexes accolées (garage par exemple).

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES *(lexique national d'urbanisme)*

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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES DITES

« U »

Règlement des zones UA, UB et UC

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

Il s'agit de zones urbaines, construites ou immédiatement constructibles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

*La zone **UA**, zone urbaine dense correspondant aux parties agglomérées du centre-bourg ; La zone UA présente une densité haute où les constructions à édifier doivent respecter les alignements et la qualité architecturale. La réalisation de constructions nouvelles doit présenter une densité comparable aux constructions traditionnelles existantes. Elle favorise la diversification des fonctions urbaines, de commerces, de services et d'activités.*

*La zone **UB**, zone urbaine de mixité de l'habitat correspondant à la première couronne d'extension urbaine sous forme d'opération d'ensemble, correspondant au secteur de l'Esperouze.*

*La zone **UC**, zone urbaine essentiellement composée de bâti pavillonnaire permettant une évolution raisonnable de l'urbanisation au regard des éléments de desserte existants et des qualités paysagères à ne pas altérer.*

Les zones UA sont notamment concernées par :

- les zones relatives au risque aléa et gonflement des argiles (aléa moyen),*

La zone UB est notamment concernée par :

- les zones relatives au risque aléa et gonflement des argiles (aléa moyen),*

La zone UC est notamment concernée par :

- les servitudes liées au périmètre de protection rapprochée du captage de St Maurice au titre de l'article R 151-34 ; protection de captage d'eau potable qui vaut Servitude d'Utilité Publique (AS1) et est annexée au dossier de PLU (pièces A-01a et A-01b) ;*

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'**ensemble des zones** :

- a) Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- b) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et au commerce de gros.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1.2.
- d) Les parcs d'attractions ouverts au public.
- e) Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- f) Les garages collectifs de caravanes.
- g) Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- h) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- i) Les serres autres que celles prévues à l'article 1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'**ensemble des zones** :

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter les conditions par ailleurs définies.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à une destination autorisée, à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) pour le voisinage, et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- e) Sur les espaces paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
 - les aires de jeux,
 - les aires de stationnement non imperméabilisées.
- f) Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- g) Les serres dans la limite de 20m².

- h)** L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- i)** Les annexes dans la limite de :
 - Pour la zone **UA** : 20m² d'emprise au sol (hors piscine) lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée. -
 - Pour les zones **UA** et **UB** : 40m² d'emprise au sol (hors piscine) lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

En zone **UA** et **UB** :

- a)** Les constructions à destination de commerce et activité de services (hors commerce de gros), à condition d'être compatible avec l'habitat et de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage.
- b)** Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- c)** Les constructions à destination de bureaux ou d'activité de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- d)** Les aires de stationnement ouvertes au public

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- a) La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- b) Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- c) En zone **UA**, hauteur limitée à :
 - 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2),
 - 10m au faîtage maximum,
 - 5m pour les annexes à l'habitation.
- d) En zone **UB**, hauteur limitée à :
 - 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée et combles (R+1+Combles)
 - 9m au faîtage,
 - 5m pour les annexes à l'habitation.
- e) En zone **UC**, hauteur limitée à :
 - 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1)
 - 7m au faîtage,
 - 5m pour les annexes à l'habitation.
- f) Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.
 - Pour la reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation traditionnelle du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.
 - Afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue sera pris en compte pour cette règle. Elle sera notamment mise en œuvre dans les cas où la construction dénaturerait la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie.
 - En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sauf en cas de forte déclivité du terrain.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- a) En zone **UA**, implantation :
 - à l'alignement existant ou futur,
- b) En zone **UB**, implantation :
 - à l'alignement existant ou futur,
- En zone **UC**, implantation :
 - en recul de 5m minimum.
- c) Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les constructions à usage d'annexes,
 - pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant ou en zone **UA** de se réaliser jusqu'à l'alignement.
 - Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

- a) En zones **UA** :
 - si la construction est implantée à l'alignement, implantation sur au moins une limite séparative et à au moins 4m de l'autre limite.
- b) En zones **UB** :
 - en limite :
 - soit de manière libre s'il n'existe pas déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite,
 - soit, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite, à condition que la construction projetée s'inscrive dans l'alignement d'au moins une façade de ce bâtiment,
 - soit à condition de s'inscrire dans le cadre de constructions mitoyennes simultanées.
 - ou en recul de 3m minimum.
- c) En zones **UC** :
 - en limite :
 - soit de manière libre s'il n'existe pas déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite,
 - soit, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite, à condition que la construction projetée s'inscrive dans l'alignement d'au moins une façade de ce bâtiment,
 - soit à condition de s'inscrire dans le cadre de constructions mitoyennes simultanées.
 - ou en recul de 3m minimum.
- d) Pour les zones **UA**, **UB** et **UC** :
 - pour les annexes, possibles en limite, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 2,5m à l'égout et que l'annexe ne dépasse pas 20m² de surface plancher.
- e) Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,

- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- pour les constructions à usage d'annexes,
- pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition :
 - de respecter le recul existant,
 - ou de se réaliser jusqu'à la limite tout en veillant, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite, à ce que l'extension projetée s'inscrive dans l'alignement d'au moins une façade de ce bâtiment.
- Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.

2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- a)** Pour les zones **UA** et **UB** :
 - Non réglementé,
- b)** Pour les zones **UC** :
 - Les constructions contiguës seront éloignées d'au moins 4m. Les annexes seront accolées sauf en cas d'impossibilité.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Adaptation des règles volumétriques

- a)** Volumétrie et orientations
 - Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à deux volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.
 - Les pans coupés sont proscrits.
 - L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine ou lui conférer une nouvelle facture architecturale de qualité.
- b)** Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte :
 - en zones **UA**, l'organisation traditionnelle du bâti du centre-bourg et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.
 - en zones **UB**, l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.
 - en zones **UC**, l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.

2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- a)** Règles générales :
 - Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.

- *Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.*
- *Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.*
- *Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :*
 - *les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,*
 - *les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.*
- *Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits.*
- *Les annexes devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*
- *Les annexes devront être invisibles depuis la rue bordant le projet.*
- *Les hauteurs et les règles d'implantation devront respecter les cônes de vue.*

b) Réhabilitation de bâtiments traditionnels :

- *Pour la zone **UA** :*
 - *L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.*
- *Toutefois, une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elle s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble.*
- *Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur.*
- *Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées.*

c) Implantations – terrassements :

- *Les constructions et aménagements des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Interdiction des enrochements cyclopéens (rochers de grosse taille, non taillés, sans liant).*
- *Pour les zones **UA**, **UB**, et **UC** :*
 - *Le faitage principal des constructions (y compris garage et annexes) sera parallèle à la voie.*
 - *Les orientations obliques par rapport à la voie sont interdites.*
 - *Dans la mesure du possible, les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser le maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc...) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).*
- *En zone **UB** :*
 - *le faitage principal des constructions sera parallèle à la voie.*
- *En zone **UC** :*
 - *le faitage principal des constructions devra privilégier l'orientation donnant le maximum d'ensoleillement favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.*

d) Façades :

- *Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) et y compris pour les annexes.*
- *Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits.*
- *Traitement des annexes en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*

- Les annexes en bardage métallique sont interdites.
- Recherche de la sobriété et de la justesse des décors architecturaux ; interdiction des colonnes.
- Interdiction des couleurs vives, saturées et brillantes.
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.
- Les groupes de climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue. Les groupes de climatisation pourront être acceptés en façade sur rue s'ils sont accompagnés d'un projet d'habillage pour les dissimuler
- Les enduits de façade seront semi-grattés, talochés, lisses ou revêtus d'un badigeon selon le nuancier ci-dessous * :



*La référence indiquée pour les coloris ci-dessus correspond à la gamme Parex Lanko mais une couleur d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci.

e) Ouvertures, menuiseries et ferronneries :

- Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.
- Les fenêtres auront une hauteur supérieure à la largeur.
- Des proportions d'ouvertures différentes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.
- Barreaudage : il devra être simple et de couleur noire ou blanche.
- Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction, notamment pour les menuiseries et les ferronneries.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.
- En zone **UA** :
 - Interdiction du PVC pour toutes les menuiseries, incluant portes, fenêtres, garages et volets.

f) Toitures :

- Toitures à 2 pans, respectant une pente de 25 à 35% ;
- D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les

installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

- *Toiture de couleur ocre, noir et rouge interdits (idem pour construction agricole, et dérogation pour bâtiment d'activité)*
- *Interdiction pour tous types de constructions des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents*
- *Tuiles canal uniquement, y compris pour réfection de toiture*
- *Gouttières et chenaux : interdiction du plastique*
- *Cas des terrasses tropéziennes : autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et de garder 2 rangées de tuiles sur le front de rue.*
- *Les velux seront autorisés dans le sens de la pente du toit.*
- *Les chiens-assis seront interdits.*
- **En zone **UB** :**
 - *Toiture terrasse autorisée sous réserve d'être végétalisée ou à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.*
 - *Dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture, ceux-ci doivent être intégrés à la pente du toit sans effet de surélévation ou de rupture de pente.*
 - *Les panneaux seront installés de façon à ne pas être visibles de la rue bordant le projet.*

g) Clôtures :

- *Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.*
- *Composition : soit haie végétale d'essences locales et diversifiées non invasives ; soit grillage simple ou doublé d'une haie végétale ; soit mur éventuellement surmonté d'une grille.*
- *La haie végétale uniforme composé de cyprès, thuyas et laurier-palme est interdit.*
- *Le blanc est interdit.*
- *Hauteur maximum : 2m*
- *Hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devant pas excéder 1m en limite de l'espace public, des voies publiques ou privées et hauteur totale limitée à 2m au-dessus du sol naturel.*

h) Les ouvrages et dispositifs techniques :

- *Tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables notamment pour les ouvrages de services publics ou d'intérêt général peut être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère.*
- *Les ouvrages techniques des pompes à chaleur, des Ventilations Mécaniques Contrôlées, des climatiseurs et de toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles depuis la rue bordant le projet, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégré dans une annexe. Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis la rue bordant le projet ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.*
- *L'ensemble des éléments techniques (coffrets de branchement de gaz et électricité, boîtiers techniques, boîtes aux lettres, etc.) sont encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur.*
- *Pour les immeubles collectifs, les boîtes à lettres sont autant que possible regroupées.*
- *L'utilisation de capteur solaire en mur trombe ou en toiture est acceptée à la condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade soit à la couverture de la toiture.*

Règles alternatives :

- *En zones **UA**, **UB** et **UC**, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

2.2.3. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique

- a) Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
- *Démolition soumise à permis de démolir ;*
 - *Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;*
 - *Extensions devant s'inscrire dans la composition d'origine et reproduire l'architecture d'origine soit au contraire s'en distinguer pour mieux mettre en valeur la singularité du bâti d'origine ;*
 - *Seules sont permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies, ...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie ;*
 - *Préservation des façades donnant sur l'espace public ;*
 - *Interdiction des terrasses en excroissance côté espace public ;*
 - *Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront, sauf impossibilité justifiée par le programme être conservées. Les ouvertures nouvelles, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires devront s'inscrire dans la composition de la façade.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a) En zone **UB** :
- *10% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté. Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations (projet lié à une autorisation d'urbanisme unique), ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.*
 - *Plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieur à créer ou à aménager.*
- b) - En zone **UC** :
- *15% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté. Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations (projet lié à une autorisation d'urbanisme unique), ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.*
 - *Plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieur à créer ou à aménager.*
 - *Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations (projet lié à une autorisation d'urbanisme unique), il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte.*

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

- a) Espaces libres et de plantations :
- *Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieur.*
 - *L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et variées.*

- *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.*
- *Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.*

b) Espaces libres et de plantations :

- *Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations (projet lié à une autorisation d'urbanisme unique), il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte.*

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- a)** Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- b)** Les arbres, alignements d'arbres et haies identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
 - éléments à préserver ;
 - en cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, suppression et remplacement à l'équivalent en nombre et en typologie.
 - Les corridors écologiques repérés sur le territoire communal ont été représentés sur le plan de zonage. Il s'agit d'une coupure verte à préserver entre le village et le Hameau de l'Esperouze. Ils sont soumis aux dispositions des articles L151-23 et R123-11i du Code de l'Urbanisme.

Article 2.4. Stationnements

- a)** Pour les nouvelles constructions, les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation, pour les changements de destination des constructions existantes, le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'incapacité technique, selon les conditions définies ci-après.

b) Règle générale :

Le nombre de places de stationnement affecté au stationnement des véhicules est à minima :

- 2 emplacements par logement ;
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre
- Restauration : 1 place pour 10m² de salle de restaurant - Autres activités de commerce et activités de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la fréquence de la desserte par les transports collectifs et les stationnements publics situés à proximité.

c) En zones **UA :**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'exception des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

d) En zones **UB, les capacités minimum suivantes sont requises :**

- Le stationnement se fera prioritairement sur la parcelle.

- Interdiction de stationner sur le domaine public sauf sur les zones de stationnement prévues à cet effet.
- Habitat : 2 places par logement,
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre,
- Restauration : 1 place pour 10m² de salle de restaurant,
- Autres activités de commerce et activités de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher,
- Equipement d'intérêt collectif et services publics : stationnement correspondant aux besoins.

e) En zones UC :

- Le stationnement se fera prioritairement sur la parcelle.
- Interdiction de stationner sur le domaine public sauf sur les zones de stationnement prévues à cet effet.
- Habitat : 2 places par logement,
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre,
- Restauration : 1 place pour 10m² de salle de restaurant,
- Equipement d'intérêt collectif et services publics : stationnement correspondant aux besoins.

f) Stationnement des deux roues :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Accès :

- Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le regroupement des accès est à rechercher.

b) Desserte :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.
- Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 100 m et dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement ne sera pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.
- Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, des ensembles d'habitation (*projet lié à une autorisation d'urbanisme unique*) et des ZAC ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m. La chaussée sera complétée par deux espaces latéraux de 1,40 m minimum dont un au moins sera un trottoir permettant d'assurer la circulation des piétons. Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.1115 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert moins de 5 logements :
 - Pour 1 ou 2 logements desservis, la chaussée ne pourra être inférieure à 3,5 m et ne disposera pas forcément d'espaces latéraux,
 - Pour 3 ou 4 logements desservis, la chaussée ne pourra être inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir. Le gabarit des voies devra être adapté au nombre de logements desservis, existants et futurs.
- Pour les lotissements et les opérations de logements groupés, il devra être prévu un espace adapté au stockage des ordures ménagères. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte. L'emplacement de cette plate-forme sera localisé en limite de la voie publique. Cette aire de stockage ne sera pas obligatoire pour les opérations ne comportant pas de parties communes. Les aires de stockage disposeront d'une superficie adaptée à l'opération, suffisante pour le

positionnement des conteneurs et leur déplacement. Par le traitement de leur aspect, ces aires de stockage, bâties ou non, devront s'intégrer au paysage environnant. Elles seront constituées : soit d'un mur plein d'une hauteur de 2m, soit d'un mur bahut de 0,8m surmonté d'un dispositif à claire voie de 1,20m, soit d'un abri d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage. Dans tous les cas, le traitement devra être identique à celui de la clôture. Dans le cas d'un abri, la configuration devra permettre la ventilation naturelle.

3.1.2. Continuité modes doux repérés sur le document graphique

- a) Interdiction de compromettre la continuité des liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- a) L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- b) Alimentation en eau potable :
 - o Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- c) Assainissement des eaux usées :
 - o En zones **UA**, **UB** et **UC** :
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- d) Assainissement des eaux pluviales :
 - o Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
 - o Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - o Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
 - o Raccordement obligatoire au réseau public lorsqu'il existe ; en l'absence ou en cas d'impossibilité technique, évacuation possible vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- e) Electricité :
 - o Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
 - o Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- a) Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et

à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. A cet effet, toute étude technique nécessaire sera jointe aux différentes demandes et permis liés à l'aménagement et à la construction.

- b)** Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- c)** La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser. Le débit de rejet est limité à 3l/s/ha, avec un dispositif de stockage adapté.
- d)** L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a)** Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.
- b)** Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.
- c)** En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER, DITES « AU »

Règlement de la zone AUb

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

*Cette zone **AUb** est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, et en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. Elle a pour vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes : logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, ainsi que les locaux d'artisanat et commerces de détail ne générant pas de troubles du voisinage...*

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admises, pour maintenir une mixité des fonctions urbaines. Le secteur pourra accueillir des équipements collectifs et activités de services et tertiaires (bureaux).

*L'urbanisation de cette zone **AUb** devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUb est conditionnée à l'urbanisation des 4 lots restants de la tranche 1 situés en zone Ub et conditionnée à l'installation préalable de bornes incendie en concertation avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

La zone AUb est notamment concernée par :

- les zones relatives au risque aléa et gonflement des argiles (aléa moyen),*

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone **AUb** :

- a)** Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- b)** Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie, au commerce de gros, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et touristique et à la restauration.
- c)** Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1.2.
- d)** Les parcs d'attractions ouverts au public.
- e)** Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- f)** Les garages collectifs de caravanes.
- g)** Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- h)** Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- i)** Les serres autres que celles prévues à l'article 1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En zone **AUb** :

- a)** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b)** Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c)** Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de respecter les conditions par ailleurs définies.
- d)** Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées à une destination autorisée, à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) pour le voisinage, et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- e)** Sur les espaces paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
 - les aires de jeux,
 - les aires de stationnement non imperméabilisées.
- f)** Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- g)** Les serres dans la limite de 20m².

- h)** L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- i)** Les annexes dans la limite de :
 - 40m² d'emprise au sol (hors piscine) lorsqu'elles constituent sur le tènement concerné un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- j)** Les constructions à destination de commerce et activité de services (hors commerce de gros), à condition d'être compatible avec l'habitat et de ne pas engendrer de nuisance pour le voisinage.
- k)** Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, bureaux et services publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'occasionnent pas de nuisances pour le voisinage.
- l)** Les aires de stationnement ouvertes au public

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- a) La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- b) Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

En zone **AUb**, hauteur limitée à :

- 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée et combles (R+1+Combles)
- 9m au faîtage,
- 5m pour les annexes à l'habitation.

c) Règles alternatives :

- Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour l'extension d'une construction existante dépassant les hauteurs définies, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.
 - Pour la reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation traditionnelle du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.
- Afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue sera pris en compte pour cette règle. Elle sera notamment mise en œuvre dans les cas où la construction dénaturerait la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie.
- En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sauf en cas de forte déclivité du terrain.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

a) En zone **AUb**, implantation :

- à l'alignement existant ou futur,
- ou en recul de 2m minimum.

b) Règles alternatives :

- Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
 - pour les constructions à usage d'annexes,

- *pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition de respecter le recul existant.*
- o *Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.*

2.1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

a) En zones AUb :

- o en limite :
 - soit de manière libre s'il n'existe pas déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite,
 - soit, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite, à condition que la construction projetée s'inscrive dans l'alignement d'au moins une façade de ce bâtiment,
 - soit à condition de s'inscrire dans le cadre de constructions mitoyennes simultanées.
- o ou en recul de 3m minimum.
- o pour les annexes, possibles en limite, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 2,5m à l'égout et que l'annexe ne dépasse pas 20m² de surface plancher.

b) Règles alternatives :

- o *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,*
 - *pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,*
 - *pour les constructions à usage d'annexes,*
 - *pour l'extension d'une construction existant en retrait inférieur au recul imposé ci-avant, à condition :*
 - o *de respecter le recul existant,*
 - o *ou de se réaliser jusqu'à la limite tout en veillant, s'il existe déjà sur la parcelle voisine une construction principale sur cette limite, à ce que l'extension projetée s'inscrive dans l'alignement d'au moins une façade de ce bâtiment.*
- o *Dans un souci de continuité et/ou d'homogénéité avec le bâti voisin, il pourra être imposé d'avoir un retrait spécifique.*

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Adaptation des règles volumétriques

a) Volumétrie et orientations

- o *Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à deux volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.*
- o *Les pans coupés sont proscrits.*
- o *L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine ou lui conférer une nouvelle facture architecturale de qualité.*

b) Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte :

- o *l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.*

2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

a) Règles générales :

- *Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.*
- *Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.*
- *Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.*
- *Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :*
 - *les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,*
 - *les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.*
- *Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits.*
- *Les annexes devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*
- *Les annexes devront être invisibles depuis la rue bordant le projet.*
- *Les hauteurs et les règles d'implantation devront respecter les cônes de vue.*

b) Implantations – terrassements :

- *Les constructions et aménagements des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Interdiction des enrochements cyclopéens (rochers de grosse taille, non taillés, sans liant).*
- *Le faitage principal des constructions (y compris garage et annexes) sera parallèle à la voie.*
- *Les orientations obliques par rapport à la voie sont interdites.*
- *Dans la mesure du possible, les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser le maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc...) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).*

c) Façades :

- *Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) et y compris pour les annexes.*
- *Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits.*
- *Traitement des annexes en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*
- *Les annexes en bardage métallique sont interdites.*
- *Recherche de la sobriété et de la justesse des décors architecturaux ; interdiction des colonnes.*
- *Interdiction des couleurs vives, saturées et brillantes.*
- *Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.*
- *Les groupes de climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue. Les groupes de climatisation pourront être acceptés en façade sur rue s'ils sont accompagnés d'un projet d'habillage pour les dissimuler*
- *Les enduits de façade seront semi-grattés, talochés, lisses ou revêtus d'un badigeon selon le nuancier ci-dessous * :*



**La référence indiquée pour les coloris ci-dessus correspond à la gamme Parex Lanko mais une couleur d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci.*

d) Ouvertures, menuiseries et ferronneries :

- *Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.*
- *Les fenêtres auront une hauteur supérieure à la largeur.*
- *Des proportions d'ouvertures différentes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.*
- *Barreaudage : il devra être simple et de couleur noire ou blanche.*
- *Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction, notamment pour les menuiseries et les ferronneries.*
- *Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.*
- *Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.*

e) Toitures :

- *Toitures à 2 pans, respectant une pente de 25 à 35% ;*
- *D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.*
- *Toiture de couleur ocre, noir et rouge interdits (idem pour construction agricole, et dérogation pour bâtiment d'activité)*
- *Interdiction pour tous types de constructions des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents*
- *Tuiles canal uniquement, y compris pour réfection de toiture*
- *Gouttières et chenaux : interdiction du plastique*
- *Cas des terrasses tropéziennes : autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et de garder 2 rangées de tuiles sur le front de rue.*
- *Les velux seront autorisés dans le sens de la pente du toit.*
- *Les chiens-assis seront interdits.*
- *Toiture terrasse autorisée sous réserve d'être végétalisée ou à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.*

- *Dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture, ceux-ci doivent être intégrés à la pente du toit sans effet de surélévation ou de rupture de pente.*
- *Les panneaux seront installés de façon à être invisibles depuis la rue bordant le projet.*

f) Clôtures :

- *Dans les secteurs construits en continu, les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.*
- *Composition : soit haie végétale d'essences locales et diversifiées non invasives ; soit grillage simple ou doublé d'une haie végétale ; soit mur éventuellement surmonté d'une grille.*
- *La haie végétale uniforme composé de cyprès, thuyas et laurier-palme est interdit.*
- *Le blanc est interdit.*
- *Hauteur maximum : 2m*
- *Hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devant pas excéder 1m en limite de l'espace public, des voies publiques ou privées et hauteur totale limitée à 2m au-dessus du sol naturel.*

g) Les ouvrages et dispositifs techniques :

- *Tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables notamment pour les ouvrages de services publics ou d'intérêt général peut être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère.*
- *Les ouvrages techniques des pompes à chaleur, des Ventilations Mécaniques Contrôlées, des climatiseurs et de toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles depuis la rue bordant le projet, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégré dans une annexe. Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis la rue bordant le projet ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.*
- *L'ensemble des éléments techniques (coffrets de branchement de gaz et électricité, boîtiers techniques, boîtes aux lettres, etc.) sont encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur.*
- *Pour les immeubles collectifs, les boîtes à lettres sont autant que possible regroupées.*
- *L'utilisation de capteur solaire en mur trombe ou en toiture est acceptée à la condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade soit à la couverture de la toiture.*

Règles alternatives :

- *Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- *10% de la parcelle devra être sous forme d'espace de pleine terre et planté. Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations (projet lié à une autorisation d'urbanisme unique), ces espaces pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.*
- *Plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieur à créer ou à aménager.*

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

a) Espaces libres et de plantations :

- *Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieur.*
- *L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et variées.*
- *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.*
- *Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.*

b) Aires de jeux :

- *Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations (projet lié à une autorisation d'urbanisme unique), il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte.*

Article 2.4. Stationnements

a) Pour les nouvelles constructions, les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation, pour les changements de destination des constructions existantes, le stationnement des véhicules automobiles et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'incapacité technique, selon les conditions définies ci-après.

b) Règle générale :

Interdiction de stationner sur le domaine public sauf sur les zones de stationnement prévues à cet effet.

Le nombre de places de stationnement affecté au stationnement des véhicules est à minima :

- Habitat : 2 places par logement,
- Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par chambre,
- Autres activités de commerce et activités de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : 1 place par tranche de 80m² de surface de plancher,
- Equipement d'intérêt collectif et services publics : stationnement correspondant aux besoins.

c) Stationnement des deux roues :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Accès :

- Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le regroupement des accès est à rechercher.

b) Desserte :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.
- Les voies en impasse doivent être aménagées tous les 100 m et dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement ne sera pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.
- Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, des ensembles d'habitation et des ZAC ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m. La chaussée sera complétée par deux espaces latéraux de 1,40 m minimum dont un au moins sera un trottoir permettant d'assurer la circulation des piétons. Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.1115 du Code de l'urbanisme dès lors que ladite voie dessert moins de 5 logements :
 - Pour 1 ou 2 logements desservis, la chaussée ne pourra être inférieure à 3,5 m et ne disposera pas forcément d'espaces latéraux,
 - Pour 3 ou 4 logements desservis, la chaussée ne pourra être inférieure à 4,5 m et devra disposer d'un espace latéral au moins, à usage de trottoir. Le gabarit des voies devra être adapté au nombre de logements desservis, existants et futurs.
- Pour les lotissements et les opérations de logements groupés, il devra être prévu un espace adapté au stockage des ordures ménagères. La surface et l'accès seront adaptés à l'approche des véhicules de collecte. L'emplacement de cette plate-forme sera localisé en limite de la voie publique. Cette aire de stockage ne sera pas obligatoire pour les opérations ne comportant pas de parties communes. Les aires de stockage disposeront d'une superficie adaptée à l'opération, suffisante pour le

positionnement des conteneurs et leur déplacement. Par le traitement de leur aspect, ces aires de stockage, bâties ou non, devront s'intégrer au paysage environnant. Elles seront constituées : soit d'un mur plein d'une hauteur de 2m, soit d'un mur bahut de 0,8m surmonté d'un dispositif à claire voie de 1,20m, soit d'un abri d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage. Dans tous les cas, le traitement devra être identique à celui de la clôture. Dans le cas d'un abri, la configuration devra permettre la ventilation naturelle.

3.1.2. Continuité modes doux repérés sur le document graphique

- a) Interdiction de compromettre la continuité des liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- a) L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- b) Alimentation en eau potable :
 - o Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- c) Assainissement des eaux usées :
 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- d) Assainissement des eaux pluviales :
 - o Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
 - o Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - o Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
 - o Raccordement obligatoire au réseau public lorsqu'il existe ; en l'absence ou en cas d'impossibilité technique, évacuation possible vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- e) Electricité :
 - o Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
 - o Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- a) Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. A cet effet, toute étude technique nécessaire sera jointe aux différentes demandes et permis liés à l'aménagement et à la construction.

- b)** Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- c)** La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser. Le débit de rejet est limité à 3l/s/ha, avec un dispositif de stockage adapté.
- d)** L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a)** Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.
- b)** Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.
- c)** En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES, DITES « A » ET NATURELLES, DITES « N »

Règlement des zones A

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

*La zone **A** est une zone agricole, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*L'**exploitation agricole** est définie comme une entité économique et technique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du Code Rural.*

Les zones A sont notamment concernées par :

- un périmètre de protection de captage d'eau potable qui vaut Servitude d'Utilité Publique (AS1) et est annexée au dossier de PLU (pièces A-01a et A-01b) ;*
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4), annexées au dossier de PLU (pièces A-01a et A-01b) ;*
- une zone concernée par un aléa inondation ;*
- une zone concernée par un aléa retrait et gonflement des argiles.*

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- a) Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2.
- b) Les centrales photovoltaïques qui ne seraient pas installées sur une construction autorisée.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Dans l'ensemble des zones :

- a) Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne génèrent pas de conflit d'usage avec les activités agricoles environnantes et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient prioritairement implantées sous forme de regroupement des bâtiments d'exploitation, sauf impossibilité technique en raison du morcellement des sites de l'exploitation agricole ou de contraintes sanitaires liées à la réglementation et sauf pour les châssis et les serres de production agricole ;
- b) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- c) Les constructions, installations et utilisations du sol, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- d) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être strictement nécessaires à une exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface totale (hors annexe) et d'être implanté à moins de 100m de l'exploitation, sauf contrainte réglementaire.
- e) Le changement de destination d'un bâtiment identifié sur le zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et listés en annexe I du présent règlement en habitation.
- f) Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Réalisation en matériaux perméables,

- Prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière.
- De prendre toutes les dispositions pour une bonne intégration dans le site.

g) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale supérieure à 50m² :

- L'extension, réhabilitation et réfection, dans la limite de 33% de la surface totale initiale, dans la limite de 250 m² de surface totale (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par maison d'habitation et de 50m² maximum de superficie de bassin.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- a)** La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- b)** En zone **A**, hauteur limitée à :
- 9 m (R+2), pour les constructions à usage d'habitation,
 - 5 m pour les annexes à l'habitation,
 - 15 m pour les constructions à usage agricole.
- *Règles alternatives :*
- *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,*
 - *pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics*
 - *aux aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.*
 - *Dans le cas de l'extension de construction existante à usage d'habitation possédant une hauteur inférieure, la hauteur existante ne pourra être dépassée.*

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- a)** Le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- b)** Le retrait minimum est de 25 m par rapport à la D541.
- c)** *Règles alternatives :*
- *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,*
 - *pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement),*
 - *pour les constructions à usage d'annexes,*
 - *pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

- a)** Implantation :
- soit, s'il ne s'agit pas d'une limite avec une zone U ou AU,
 - en limite,
 - ou en recul de 4 m
 - soit, s'il s'agit d'une limite avec une zone U ou AU, en recul supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, avec 5 m minimum.
- b)** *Règles alternatives :*
- *Ces règles peuvent ne pas être exigées :*
 - *pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,*
 - *pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),*
 - *pour les constructions à usage d'annexes,*
 - *pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a) En zones A :

- Les constructions annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiée (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Adaptation des règles volumétriques

a) *Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.*

2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

a) Règles générales :

- *Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.*
- *Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.*
- *Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.*
- *Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :*
 - *les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,*
 - *les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.*
- *Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits.*
- *Les annexes devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*
- *Les annexes devront être invisibles depuis la rue bordant le projet.*
- *Les hauteurs et les règles d'implantation devront respecter les cônes de vue.*
- *Dans le cadre des travaux de restauration et du changement de destination n°1 identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme : respect de l'architecture d'origine.*

b) Volumétrie et orientations

- *Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à deux volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.*
- *Les pans coupés sont proscrits.*

- *L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine ou lui conférer une nouvelle facture architecturale de qualité.*

Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte :

- *l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.*

c) Implantations – terrassements :

- *Les constructions et aménagements des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Interdiction des enrochements cyclopéens (rochers de grosse taille, non taillés, sans liant).*
- *Le faitage principal des constructions (y compris garage et annexes) sera parallèle à la voie.*
- *Les orientations obliques par rapport à la voie sont interdites.*
- *Dans la mesure du possible, les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser le maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc...) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).*

d) Façades :

- *Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) et y compris pour les annexes.*
- *Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits.*
- *Traitement des annexes en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*
- *Les annexes aux habitations en bardage métallique sont interdites.*
- *Recherche de la sobriété et de la justesse des décors architecturaux ; interdiction des colonnes.*
- *Interdiction des couleurs vives, saturées et brillantes.*
- *Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.*
- *Les groupes de climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue. Les groupes de climatisation pourront être acceptés en façade sur rue s'ils sont accompagnés d'un projet d'habillage pour les dissimuler*
- *Les enduits de façade seront semi-grattés, talochés, lisses ou revêtus d'un badigeon selon le nuancier ci-dessous * :*



**La référence indiquée pour les coloris ci-dessus correspond à la gamme Parex Lanko mais une couleur d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci.*

e) Ouvertures, menuiseries et ferronneries :

- *Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.*
- *Les fenêtres auront une hauteur supérieure à la largeur.*
- *Des proportions d'ouvertures différentes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.*
- *Barreaudage : il devra être simple et de couleur noire ou blanche.*
- *Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction, notamment pour les menuiseries et les ferronneries.*
- *Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.*
- *Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.*

f) Toitures :

- *Toitures à 2 pans, respectant une pente de 25 à 35% pour les constructions à usage d'habitation et une pente de 20 à 35% pour les bâtiments agricoles ;*
- *D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.*
- *Toiture de couleur ocre, noir et rouge interdits (idem pour construction agricole)*
- *Interdiction pour les habitations des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents*
- *Habitations :tuiles canal uniquement, y compris pour réfection de toiture*
- *Gouttières et chenaux : interdiction du plastique*
- *Cas des terrasses tropéziennes : autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et de garder 2 rangées de tuiles sur le front de rue.*
- *Les velux seront autorisés dans le sens de la pente du toit.*
- *Les chiens-assis seront interdits.*
- *Toiture terrasse autorisée sous réserve d'être végétalisée ou à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.*
- *Dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture, ceux-ci doivent être intégrés à la pente du toit sans effet de surélévation ou de rupture de pente.*
- *Les panneaux seront installés de façon à être invisibles depuis la rue bordant le projet.*

g) Clôtures :

- *Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits.*
- *La hauteur totale des clôtures est limitée à 2m au-dessus du sol naturel.*
- *Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.*
- *La hauteur des parties plaines et/ou maçonnées des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques.*
- *Les haies végétales sont à privilégier.*
- *La haie végétale uniforme composé de cyprès, thuyas et laurier-palme est interdit.*
- *Le blanc est interdit.*

h) Les ouvrages et dispositifs techniques :

- *Tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables notamment pour les ouvrages de services publics ou d'intérêt général peut être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère.*
- *Les ouvrages techniques des pompes à chaleur, des Ventilations Mécaniques Contrôlées, des climatiseurs et de toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles depuis la rue bordant le projet, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégré dans une annexe. Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis la rue bordant le projet ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.*
- *L'ensemble des éléments techniques (coffrets de branchement de gaz et électricité, boîtiers techniques, boîtes aux lettres, etc.) sont encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur.*
- *Pour les immeubles collectifs, les boîtes à lettres sont autant que possible regroupées.*
- *L'utilisation de capteur solaire en mur trombe ou en toiture est acceptée à la condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade soit à la couverture de la toiture.*

Règles alternatives :

- *Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*
- En zone **A**, pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole :
 ○ Les constructions s'inspireront des caractéristiques des fermes existantes.
 ○ Les toitures de grandes surfaces seront de matériaux non-réfléchissants.
 ○ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.

2.2.3. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique

- a)** Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
- Démolition soumise à permis de démolir ;
 - Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;
 - Extensions devant s'inscrire dans la composition d'origine et reproduire l'architecture d'origine soit au contraire s'en distinguer pour mieux mettre en valeur la singularité du bâti d'origine ;
 - Seules sont permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies, ...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie ;
 - Préservation des façades donnant sur l'espace public ;
 - Interdiction des terrasses en excroissance côté espace public ;
 - Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront, sauf impossibilité justifiée par le programme être conservées. Les ouvertures nouvelles, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires devront s'inscrire dans la composition de la façade.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a)** Deux secteurs spécifiques correspondant aux emplacements réservés n° 2 et 3 sont concernés par un CBS de 0,3 minimum (article L 151-22 du Code de l'urbanisme).

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

a) Espaces libres et de plantations :

- L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
- Si les conditions d'intégration paysagère le nécessitent, des plantations arbustives et arborées pourront être imposées à proximité des constructions ou installations agricoles.

b) Le traitement des clôtures sous forme de haie végétale d'essences locales et variées est à privilégier.

c) Les limites avec la zone urbaine seront aménagées avec des aménagements tels que buissons, haies et allées d'arbres, de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

d) Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

a) Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

b) Les arbres, alignements d'arbres et haies bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :

- éléments à préserver ;
- en cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, suppression et remplacement à l'équivalent en nombre et en typologie.

Article 2.4. Stationnements

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Accès :

- Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le regroupement des accès est à rechercher.

b) Desserte :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement ne sera pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.

3.1.2. Continuité modes doux repérés sur le document graphique

- a)** Interdiction de compromettre la continuité des liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- a)** L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- b)** Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- c)** Assainissement des eaux usées :
 - Dans les secteurs desservis, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
 - Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle doit être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d)** Assainissement des eaux pluviales :
 - Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
 - Raccordement obligatoire au réseau public lorsqu'il existe ; en l'absence ou en cas d'impossibilité technique, évacuation possible vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- e)** Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
 - Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- a)** Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. A cet effet, toute étude technique nécessaire sera jointe aux différentes demandes et permis liés à l'aménagement et à la construction.
- b)** Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- c)** La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser. Le débit de rejet est limité à 3l/s/ha, avec un dispositif de stockage adapté.

- d)** L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- a)** La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire.
- b)** En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Règlement de la zone N

Caractéristiques des zones (à titre informatif, sans valeur réglementaire)

La zone **N** est une zone naturelle et forestière, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N comprend :

- Un secteur « **Ne** » (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)), correspondant à une activité économique non agricole (Moulin St Maurice),
- Un secteur « **Npv** » (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)), correspondant à un site où est permis le développement des énergies renouvelables (parc photovoltaïque) dont la taille est encadrée,

La zone N est notamment concernée par :

- un périmètre de protection de captage d'eau potable qui vaut Servitude d'Utilité Publique (AS1) et est annexée au dossier de PLU (pièces A-01a et A-01b) ;
- les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4), annexées au dossier de PLU (pièces A-01a et A-01b) ;
- les servitudes de libre passage sur les berges des cours d'eau non navigables ni flottable (La Berre) ;
- une zone concernée par un aléa inondation ;
- une zone concernée par un aléa retrait et gonflement des argiles.

SECTION 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

a) Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition de d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Dans **l'ensemble des zones naturelles et forestière : N, Ne et Npv** :

- a) Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne génèrent pas de conflit d'usage avec les activités agricoles environnantes et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone **N** :

- a) Les constructions, installations et utilisations du sol, y compris installation classée pour l'environnement (ICPE), nécessaires à l'exploitation forestière.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Réalisation en matériaux perméables,
 - o Prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière.
 - o De prendre toutes les dispositions pour une bonne intégration dans le site.
- c) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale supérieure à 50m² :
 - o L'extension, réhabilitation et réfection, dans la limite de 33% de la surface totale initiale, dans la limite de 250 m² de surface totale (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol ;
 - o Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par maison d'habitation et de 50m² maximum de superficie de bassin.
- d) Dans la zone inondable identifiée sur le plan de zonage, toute nouvelle construction est interdite

En zone **Ne** :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à une activité économique existante.
- b) Les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires à l'activité économique existante, dans la limite de 250m² d'emprise au sol.
- c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- d) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- e) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface totale supérieure à 50m² :
 - L'extension, réhabilitation et réfection, dans la limite de 33% de la surface de plancher initiale, dans la limite de 250 m² de surface totale (existant + extensions) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol ;
 - Les piscines liées à une habitation existante ou réalisée simultanément, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20m de la construction principale, dans la limite d'une par maison d'habitation et de 50m² maximum de superficie de bassin.
- f) Tout projet de constructions nouvelles devront faire l'objet d'une étude hydraulique conditionnant la possibilité de leur réalisation au vu de l'aléa inondation.

En zone **Npv** :

- a) Les aménagements, constructions et installations nécessaires à l'exploitation, l'entretien et le renouvellement des ouvrages du parc photovoltaïque.

SECTION 2 : LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

- a) La hauteur se mesure à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- b) En zone **N et Ne**, hauteur limitée à :
 - 9 m (R+2), pour les constructions à usage d'habitation,
 - 5 m pour les annexes à l'habitation,
- En zone **Ne**, hauteur limitée à :
 - 15 m pour les constructions à usage d'activité.
- Règles alternatives :
 - Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
 - pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment, à condition de respecter la hauteur existante.

- Dans le cas de l'extension de construction existante à usage d'habitation possédant une hauteur inférieure, la hauteur existante ne pourra être dépassée.

2.1.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N et Ne :

a) Le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

b) Le retrait minimum est de 25 m par rapport à la D541.

c) Règles alternatives :

- Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement),
 - pour les constructions à usage d'annexes,
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone N et Ne

a) Implantation :

- soit, s'il ne s'agit pas d'une limite avec une zone U ou AU,
 - en limite,
 - ou en recul de 4 m
- soit, s'il s'agit d'une limite avec une zone U ou AU, en recul supérieur à la moitié de la hauteur de la construction, avec 5 m minimum.

b) Règles alternatives :

- Ces règles peuvent ne pas être exigées :
 - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite séparative),
 - pour les constructions à usage d'annexes,
 - pour les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a) En zones N et Ne :

- Les constructions annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Adaptation des règles volumétriques

a) Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.

2.2.2. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En zone N, Ne et Npv :**a) Règles générales :**

- *Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.*
- *Par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.*
- *Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone.*
- *Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :*
 - *les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,*
 - *les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.*
- *Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits.*
- *Les annexes devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*
- *Les annexes devront être invisibles depuis la rue bordant le projet.*
- *Les hauteurs et les règles d'implantation devront respecter les cônes de vue.*
- *Dans le cadre des travaux de restauration: respect de l'architecture d'origine.*

b) Volumétrie et orientations

- *Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à deux volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.*
- *Les pans coupés sont proscrits.*
- *L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine ou lui conférer une nouvelle facture architecturale de qualité.*

c) Des hauteurs et règles d'implantation différentes peuvent être admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou si la construction projetée respecte :

- *l'organisation du bâti environnant et s'insère entre des constructions existantes ou en continuité du bâti existant.*

d) Implantations – terrassements :

- *Les constructions et aménagements des abords devant respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Terrassements limités pouvant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Interdiction des enrochements cyclopéens (rochers de grosse taille, non taillés, sans liant).*
- *Le faitage principal des constructions (y compris garage et annexes) sera parallèle à la voie.*
- *Les orientations obliques par rapport à la voie sont interdites.*
- *Dans la mesure du possible, les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser le maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc...) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).*

e) Façades :

- *Interdiction des références à l'architecture de chalet (bois massif empilé) et y compris pour les annexes.*
- *Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement minéral ou végétal ou enduits.*
- *Traitement des annexes en harmonie avec la construction principale (façade, toiture).*
- *Les annexes des habitations en bardage métallique sont interdites.*

- Recherche de la sobriété et de la justesse des décors architecturaux ; interdiction des colonnes.
- Interdiction des couleurs vives, saturées et brillantes.
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.
- Les groupes de climatisation et les paraboles sont interdits en façade sur rue. Les groupes de climatisation pourront être acceptés en façade sur rue s'ils sont accompagnés d'un projet d'habillage pour les dissimuler
- Les enduits de façade seront semi-grattés, talochés, lisses ou revêtus d'un badigeon selon le nuancier ci-dessous * :



*La référence indiquée pour les coloris ci-dessus correspond à la gamme Parex Lanko mais une couleur d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci.

f) Ouvertures, menuiseries et ferronneries :

- Les dimensions, les proportions ainsi que la composition des ouvertures en façades devront être en harmonie avec le volume bâti.
- Les fenêtres auront une hauteur supérieure à la largeur.
- Des proportions d'ouvertures différentes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.
- Barreaudage : il devra être simple et de couleur noire ou blanche.
- Une harmonie des teintes et des matériaux est recherchée sur la totalité de la construction, notamment pour les menuiseries et les ferronneries.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits.

g) Toitures :

- Toitures à 2 pans, respectant une pente de 25 à 35% pour les constructions à usage d'habitation et une pente de 20 à 35% pour les bâtiments agricoles ou d'activité;
- D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.
- Toiture de couleur ocre, noir et rouge interdits (idem pour construction agricole, et dérogation pour bâtiment d'activité)

- *Interdiction pour les habitations des tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bitumés laissés apparents*
- *Pour les habitations :tuiles canal uniquement, y compris pour réfection de toiture*
- *Gouttières et chenaux : interdiction du plastique*
- *Cas des terrasses tropéziennes : autorisées à condition d'une bonne intégration paysagère et de garder 2 rangées de tuiles sur le front de rue.*
- *Les velux seront autorisés dans le sens de la pente du toit.*
- *Les chiens-assis seront interdits.*
- *Toiture terrasse autorisée sous réserve d'être végétalisée ou à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.*
- *Dans le cas d'installation de panneaux solaires en toiture, ceux-ci doivent être intégrés à la pente du toit sans effet de surélévation ou de rupture de pente.*
- *Les panneaux seront installés de façon à être invisibles depuis la rue bordant le projet (hors zone Npv).*

h) Clôtures :

- *Interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduits.*
- *La hauteur totale des clôtures est limitée à 2m au-dessus du sol naturel.*
- *Les grillages avec occultant souple sont à éviter et le doublement du grillage par une haie est à privilégier.*
- *La hauteur des parties plaines et/ou maçonnées des clôtures, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite des voies et emprises publiques.*
- *Les haies végétales sont à privilégier.*
- *La haie végétale uniforme composé de cyprès, thuyas et laurier-palme est interdit.*
- *Le blanc est interdit.*
- *En zone Npv, les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.*

i) Les ouvrages et dispositifs techniques :

- *Tout choix résultant de dispositions répondant aux installations d'énergies renouvelables notamment pour les ouvrages de services publics ou d'intérêt général peut être autorisé sous réserve des conditions d'insertion paysagère.*
- *Les ouvrages techniques des pompes à chaleur, des Ventilations Mécaniques Contrôlées, des climatiseurs et de toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles depuis la rue bordant le projet, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégré dans une annexe. Les antennes de télévision et paraboles seront placées sur la partie la moins visible depuis la rue bordant le projet ou dans les combles. Si un bâtiment comporte plusieurs logements ou activités, les antennes ou paraboles seront collectives.*
- *L'ensemble des éléments techniques (coffrets de branchement de gaz et électricité, boîtiers techniques, boîtes aux lettres, etc.) sont encastrés dans la mesure du possible dans la clôture ou le mur.*
- *Pour les immeubles collectifs, les boîtes à lettres sont autant que possible regroupées.*
- *L'utilisation de capteur solaire en mur trombe ou en toiture est acceptée à la condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade soit à la couverture de la toiture.*

ègles alternatives :

- *Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics.*

- En outre, en zone Ne :

- a)** Les bâtiments existants seront aménagés et/ou étendus de façon à conserver le caractère du lieu, tant en ce qui concerne le bâti que l'espace vert environnant.
- b)** Les toitures de grandes surfaces seront de matériaux non-réfléchissants.

- c) Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.

2.2.3. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique

- a) Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
- Démolition soumise à permis de démolir ;
 - Travaux sur ces constructions et aménagement de leurs abords autorisés à condition de respecter l'architecture d'origine ;
 - Extensions devant s'inscrire dans la composition d'origine et reproduire l'architecture d'origine soit au contraire s'en distinguer pour mieux mettre en valeur la singularité du bâti d'origine ;
 - Seules sont permises les démolitions de rajouts sans liens avec la composition d'origine, les démolitions limitées permettant d'améliorer l'habitabilité de la construction (trémie pour escalier, ouverture de baies, ...) ou à titre exceptionnel si l'état du bâtiment le justifie ;
 - Préservation des façades donnant sur l'espace public ;
 - Interdiction des terrasses en excroissance côté espace public ;
 - Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront, sauf impossibilité justifiée par le programme être conservées. Les ouvertures nouvelles, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires devront s'inscrire dans la composition de la façade.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- a) En zone **Npv** :

Un coefficient de biotope surfacique (CBS) de 0.35 minimum devra être intégré.

2.3.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir et caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

En zone N et Ne :

- a) Espaces libres et de plantations :

- L'ensemble des plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements,...) seront d'essences locales et diversifiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.
- Si les conditions d'intégration paysagère le nécessitent, des plantations arbustives et arborées pourront être imposées à proximité des constructions ou installations agricoles.

- b) Le traitement des clôtures sous forme de haie végétale d'essences locales et variées est à privilégier.

- c) Les limites avec la zone urbaine seront aménagées avec des aménagements tels que buissons, haies et allées d'arbres, de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel et une lisière intéressante pour le domaine bâti.

- d)** Les haies et les bosquets existants seront conservés et complétés afin de constituer une structure globale et cohérente du paysage et revaloriser les fonctions écologiques et microclimatiques.

2.3.3. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique repérés sur le document graphique

- a)** Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- b)** Les arbres, alignements d'arbres et haies bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet des prescriptions suivantes :
- éléments à préserver ;
 - en cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, suppression et remplacement à l'équivalent en nombre et en typologie.

Article 2.4. Stationnements

- b)** Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous.

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Accès :

- Le tènement de projet doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique, directement ou indirectement.
- L'accès des constructions doit être assuré et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le regroupement des accès est à rechercher.

b) Desserte :

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une aire de retournement. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. L'aire de retournement ne sera pas exigée pour les voies desservant 2 logements maximum.

3.1.2. Continuité modes doux repérés sur le document graphique

- a)** Interdiction de compromettre la continuité des liaisons modes doux identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison de caractéristiques équivalentes.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Condition de desserte par les réseaux d'eau, d'énergie et d'assainissement, de réalisation d'un assainissement non collectif

- a)** L'ensemble des réseaux doit être enterré.
- b)** Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à destination d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- c)** Assainissement des eaux usées :
 - Pour les secteurs desservis, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
 - Dans les zones d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle doit être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- d)** Assainissement des eaux pluviales :
 - Interdiction du rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement.
 - Le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.
 - Les réseaux internes aux opérations d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.
 - Raccordement obligatoire au réseau public lorsqu'il existe ; en l'absence ou en cas d'impossibilité technique, évacuation possible vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- e)** Electricité :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.
 - Etablissement de la desserte en souterrain sauf contrainte technique particulière ou coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- a)** Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales. A cet effet, toute étude technique nécessaire sera jointe aux différentes demandes et permis liés à l'aménagement et à la construction.
- b)** Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.
- c)** La récupération et l'infiltration à la parcelle est à prioriser. Le débit de rejet est limité à 3l/s/ha, avec un dispositif de stockage adapté.

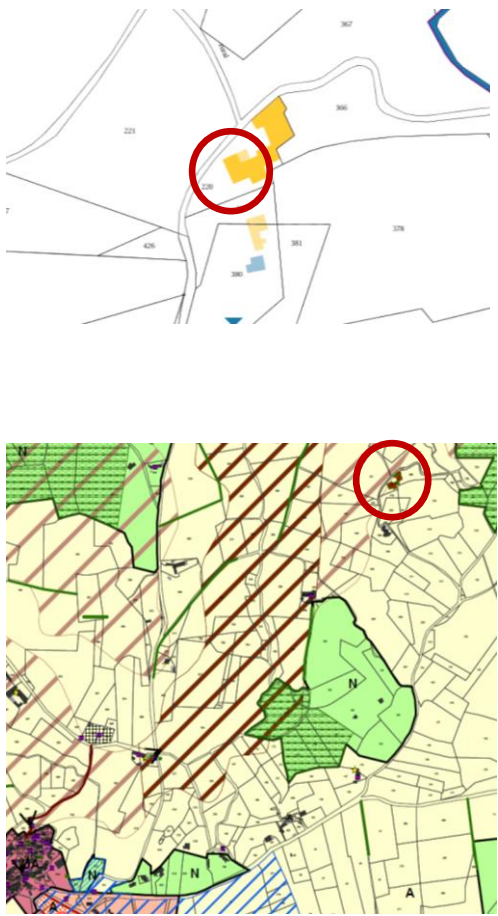
- d)** L'imperméabilisation des surfaces est à limiter, et la végétalisation des espaces non bâtis est à rechercher.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- c)** La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire.
- d)** En l'absence de réseau très haut débit (fibre optique), des réservations (fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

ANNEXES

Annexe I – Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Lieu de localisation du bâtiment	Plan cadastral	Référence cadastrale et photographies
Marloix		Parcelle n° OB 220 