

DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE BOURROUILLAN

P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

3 – Partie réglementaire

3.1. Règlement écrit

3.2. Règlement graphique

Elaboration du
P.L.U. :
Arrêtée le
18/01/2022
Approuvée le
29/08/2022



Visa
Date :
Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3

DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE BOURROUILLAN

P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

3 – Partie règlementaire

3.1. Règlement écrit

Elaboration du
P.L.U. :
Arrêtée le
18/01/2022
Approuvée le
29/08/2022

Visa
Date :
Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	18
Zone U	19
Ua	19
Ub	26
Uc	33
UL	40
Zone AU	47
1AU	47
Zone A	55
A	55
Zone N	63
N	63

**TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES**

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOURROUILLAN.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de BOURROUILLAN est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - Ua : zone urbanisée correspondant au noyau ancien,
 - Ub : zone d'extension du noyau ancien,
 - Uc : hameaux et espaces pavillonnaires discontinus du centre historique,
 - UL : zone à vocation touristique,
 - ULi : zone à vocation touristique en secteur inondable.
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du PLU.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle est divisée en secteurs :
 - A : secteur à dominante agricole,
 - Aaa : exploitations agricoles,
 - Ah : hameau en zone agricole.
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique mais également en raison de la présence de risques en application de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme. Elle est divisée en secteurs :
 - N : zone naturelle,
 - Ni : zone naturelle inondable.

Article 3 : Lexique

Accès	Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.
Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
Alignement en limite de parcelle	Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées
Annexe	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.
Bâtiment	Construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses.
Construction	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	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.
Espaces de pleine terre	Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils doivent pouvoir accueillir des plantations et de la végétation et/ou garantir la gestion des eaux pluviales.
Emprise au sol	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	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.

<p>Façade</p>	<p>Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.</p>
<p>Gabarit</p>	<p>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.</p>
<p>Hauteur</p>	<p>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.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière 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.</p> <p>Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <div data-bbox="1050 510 1394 1144" style="text-align: right;"> <p>Schémas de principe</p> </div>
<p>Limites séparatives</p>	<p>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.</p>
<p>Limite de fond de parcelle</p>	<p>Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.</p>
<p>Limite latérale</p>	<p>Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.</p>
<p>Surface de plancher</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, - Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, - Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour régler chaque zone :

5 destinations	21 sous-destinations
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<i>Habitation</i>	Logement
	Hébergement
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole.
Exploitation forestière	Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière, incluant les maisons forestières et les scieries.

Destinations associées à l'habitat

Hébergement Construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

Logement Constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.

Destinations associées aux commerces et activités économiques

Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), et toutes activités permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Sont également compris les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules de matériel, les showrooms, les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa...

Artisanat et commerces de détail Constructions recouvrant tous les commerces de détail (épiceries, les supermarchés, hypermarchés), points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Inclus également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, charcuteries, poissonneries) et l'artisanat avec une activité de vente de services associée (cordonnerie, salon de coiffure...).

Camping et hôtellerie de plein-air Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisir (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

Cinéma Construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Commerce de gros Constructions destinées à la vente de biens entre professionnels

Hôtel	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
--------------	---

Autres hébergements touristiques	Recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
---	--

Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.
---------------------	---

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.
---	---

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
--	--

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.
---	--

Salle d'art et de	Constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle,
--------------------------	--

spectacle	telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)
Équipements sportifs	Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.
Autres équipements recevant du public	Constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publique, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...
Destinations associées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	
Industrie	Constructions destinées aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...); le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, incluant également les locaux de logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	Constructions destinées au travail tertiaire, aux sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...

Article 4 : Dispositions communes

Adaptation mineure	Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent l'objet d'aucune dérogation excepté celles prévues par l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.
Reconstruction à l'identique	Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
Droit de préemption	Par délibération du conseil municipal , la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.
Clôtures	Par délibération du conseil municipal , l'édification d'une clôture non nécessaire à l'activité agricole ou forestière doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
Eaux pluviales	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accentuent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.</p> <p>Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.</p> <p>Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.</p>
Renvoi au Règlement National d'Urbanisme	<p>Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ; - article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ; - article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ; - article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
Equipements publics et d'intérêt collectif	<p>Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)

- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,
 - des lieux de collecte des déchets ménagers.
- peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Installations diverses

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres... seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.
Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

Règles spécifiques sur le stationnement

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).
Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Risques naturels

Le territoire de la commune de BOURROUILLAN est concerné par le PPRN « tassements différentiels » dont l'aléa connu concerne les phénomènes de retrait et gonflement d'argile. C'est une servitude d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.
Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRN.

En présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.






Le territoire est également concerné par la CIZI (cartographie informative des zones inondables). Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables :

- L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux, une exception pourra être définie pour

les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m²) qui ont une forme proche du carré,

Article 5 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

	<p>Des emplacements réservés (ER)</p>	<p>Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.</p>
	<p>Des orientations d'aménagement et de programmation</p>	<p>Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.</p>
	<p>Des bâtiments susceptibles de changer de destination pour ses qualités architecturales au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme</p>	<p>Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination définie par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site.</p>
	<p>Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme</p>	<p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU.</p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p><u>Reconstruction</u> : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.</p>
	<p>Éléments de paysage identifiés article</p>	<p>Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.</p>

**L 151-23 du code
de l'urbanisme**

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

Article 6 : palette de végétaux

Les végétaux à planter en application des dispositions paysagères et d'accompagnement végétale seront issus de préférence de la palette suivante (source Arbres et Paysages 32) :

LES INCONTOURNABLES...

ALISIER TORNINAL
Sorbus torminalis

CHARME COMMUN
Carpinus betulus

CHÊNES
Quercus petraea
Quercus pubescens
Quercus robur

COGNASSIER
Cydonia oblonga

ÉRABLE CHAMPÊTRE
Acer campestre

FIGUIER
Ficus carica

FRÊNES
Fraxinus excelsior
Fraxinus angustifolia

MERISIER
Prunus avium

NÉFLIER
Mespilus germanica

NOISETIER COUDRIER
Corylus avellana

NOYER COMMUN
Juglans regia

ORMES
Ulmus minor
Ulmus resista

POIRIER FRANC
Pyrus pyraster

POMMIER FRANC
Malus sylvestris

PRUNIER
Prunus cerasifera
Prunus domestica

SAULES
Salix caprea
Salix viminalis
Salix alba

TILLEUL
Tilia cordata

AUBEPINES
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata

BUIS
Buxus sempervirens

CAMERISIER À BALAIS
Lonicera xylosteum

CHÈVREFEUILLE D'ÉTRURIE
Lonicera etrusca

CORNOUILLER SANGUIN
Cornus sanguinea

ROSIERS CHAMPÊTRES
Rosa canina
Rosa sempervirens

FUSAIN D'EUROPE
Euonymus europaeus

LAURIER SAUCE
Laurus nobilis

LAURIER TIN
Viburnum tinus

LILAS
Syringa vulgaris

NERPRUN ALATERNE
Rhamnus alaternus

NERPRUN PURGATIF
Rhamnus cathartica

PRUNELLIER
Prunus spinosa

SUREAU NOIR
Sambucus nigra

TROÈNE DES BOIS
Ligustrum vulgare

VIORNE LANTANE
Viburnum lantana

PLUS DISCRÈTES...

AMANDIER FRANC
Prunus dulcis

AMELANCHIER
Amelanchier ovalis

ARBOUSIER
Arbutus unedo

AULNE GLUTINEUX
Alnus glutinosa

CHÂTAIGNIER
Castanea sativa

CHÊNE VERT
Quercus ilex

CORMIER
Sorbus domestica

GENEVRIER COMMUN
Juniperus communis

ÉRABLE MONTPELLIER
Acer monspessulanum

ÉRABLE SYCOMORE
Acer pseudoplatanus

PEUPLIER NOIR
Populus nigra

TREMBLE
Populus tremula

AJONC d'EUROPE
Ulex europaeus

BOURDAINE
Frangula alnus

PÊCHER DE VIGNE
Prunus persicae

FILAIRE À LARGE FEUILLE
Phillyrea latifolia

TROÈNE ATROVIRENS
Ligustrum atrovirens

VIORNE OBIER
Viburnum opulus

Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

Ua

UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ua – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie			X
	Entrepôt			X

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

En complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre 1.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitations agricoles : Pour la mise aux normes sans augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Ua – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Ua – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale si la hauteur de la construction n'excède pas 3 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions sur une même limite n'excède pas 8 mètres.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas un rez-de-chaussée + un étage + les combles avec une hauteur maximale de 9 mètres.

La hauteur maximale des extensions ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants contigus.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3 mètres.

Ua – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles
 - Les annexes (garages, boxes,) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

Les bardages sont interdits.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures plates sont interdites.

- Percements et ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et les linteaux seront alignés horizontalement.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures seront composées :
 - Soit d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un système à claire-voie,
 - Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales),
 - Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales).
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Bâti identifié (article L 151-19 du CU)

Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU.

Ua – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Ua – Article 6 : Stationnement

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

UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ua – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ua – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions de l'article 4 des dispositions communes.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ub

UB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ub – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

En complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre 1.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitations agricoles : Pour la mise aux normes sans augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Ub – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Ub – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

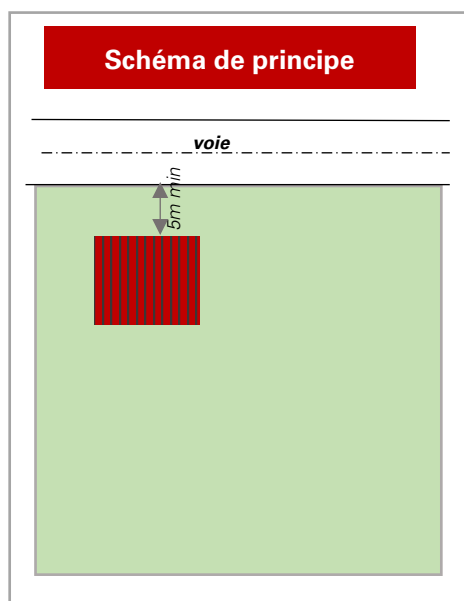
Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Ub – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale si la hauteur de la construction n'excède pas 3 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions sur une même limite n'excède pas 8 mètres.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas un rez-de-chaussée + un étage + les combles avec une hauteur maximale de 6 mètres.

La hauteur maximale des extensions ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants contigus.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3 mètres.

Emprise au sol et densité

Sans objet.

Ub – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures plates sont autorisées à hauteur de 50% maximum de la surface totale de la toiture principale.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un système à claire-voie,
 - Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales),
 - Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales).
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Ub – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existantes seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % de la surface du terrain doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

Eléments paysage identifiés (article L 151-23 du CU)

Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU.

Ub – Article 6 : Stationnement

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places de stationnement minimum par logement créé à compter de la date d'approbation du PLU.

UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Ub – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Ub – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions de l'article 4 des dispositions communes.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Uc

Uc – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Uc – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

En complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre 1.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitations agricoles : Pour la mise aux normes sans augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existants.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Uc – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Uc – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

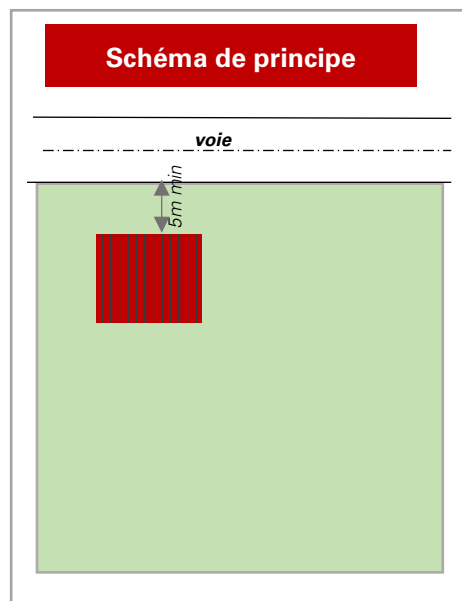
Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Uc – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale si la hauteur de la construction n'excède pas 3 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions sur une même limite n'excède pas 8 mètres.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas un rez-de-chaussée + un étage + les combles avec une hauteur maximale de 6 mètres.

La hauteur maximale des extensions ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants contigus.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3 mètres.

Emprise au sol et densité

Uc – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures plates sont autorisées à hauteur de 50% maximum de la surface totale de la toiture principale.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un système à claire-voie,
 - Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales),
 - Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales).
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Uc – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existantes seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative :

Sur chaque unité foncière privative, au moins 70 % de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné.

Éléments paysage identifiés (article L 151-23 du CU)

Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU.

Uc – Article 6 : Stationnement

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places de stationnement minimum par logement créé à compter de la date d'approbation du PLU.

Uc – III EQUIPEMENT ET RESEAUX

Uc – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Uc – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions de l'article 4 des dispositions communes.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UL

UL- I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UL – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
Entrepôt				X
Bureau				X
Centre de congrès et d'exposition				X

En complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre 1.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation : Pour la création d'une extension de 50 m² maximum.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules.

Dans le secteur ULi ne sont autorisées que les adaptations des constructions existantes sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

UL – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

UL– II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UL – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

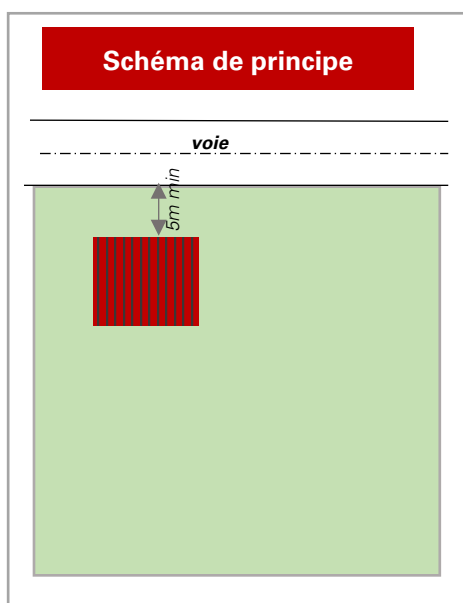
Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale si la hauteur de la construction n'excède pas 3 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions sur une même limite n'excède pas 8 mètres.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N).

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants contigus.

La hauteur des annexes n'excédera pas 3 mètres.

Emprise au sol et densité

Sans objet.

UL – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures plates sont interdites.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures seront composées :
 - Soit d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un système à claire-voie,
 - Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales),
 - Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales).
- Les clôtures en limites séparatives :
La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Bâti identifié (article L 151-19 du CU)

Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU.

UL – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existantes seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Éléments paysage identifiés (article L 151-23 du CU)

Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU.

UL – Article 6 : Stationnement

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

UL – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UL – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

UL – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions de l'article 4 des dispositions communes.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zone AU

1AU

1AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1AU – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X

En complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre 1.

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU et qu'ils fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les secteurs « le centre » et « Gachiot » ou qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de l'équipement de la zone pour le secteur « Sucouret ».

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

1AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

1AU – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

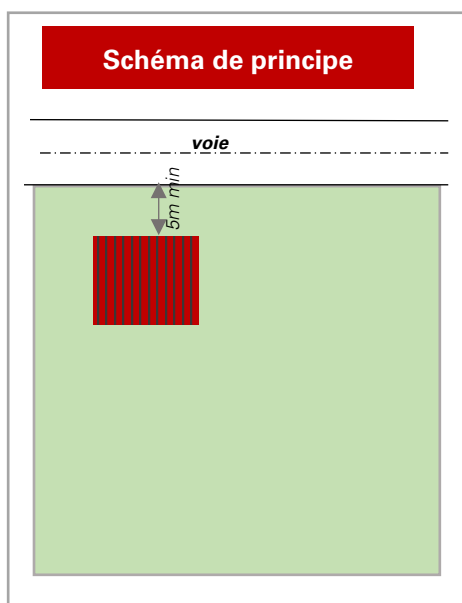
Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale si la hauteur de la construction n'excède pas 3 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions sur une même limite n'excède pas 8 mètres.

- Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas un rez-de-chaussée + un étage + les combles avec une hauteur maximale de 6 mètres.

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3 mètres.

Emprise au sol et densité

Sans objet.

1AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs vives sont interdites.
- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures plates sont autorisées à hauteur de 50% maximum de la surface totale de la toiture principale.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- En limite avec la zone A (agricole), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures seront composées :

 - Soit d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un système à claire-voie,
 - Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales),
 - Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art.6 des dispositions générales).
- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les couleurs vives sont interdites.

1AU– Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stockage des déchets doivent être masquées par un écran végétal.

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privatives, au moins 50 % de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné non imperméabilisé.

1AU – Article 6 : Stationnement

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places de stationnement minimum par logement créé à compter de la date d'approbation du PLU.

1AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voiries :

L'aménagement des voies sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de chaussée de :

- 3,50 m pour les voies en sens unique,
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

1AU – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions de l'article 4 des dispositions communes.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

L'éclairage public devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zone A

A

A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X

En complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre 1.

Sont autorisés (en dehors des zones Aaa et Ah) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Selon la règle de l'article A3 : L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
 - La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.
 - Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logements supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.

⇒ *SECTEUR AAA*

- Toutes les constructions liées ou nécessaires à l'activité agricole, notamment :
 - o La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
 - o L'extension de logement et leurs annexes, dont les piscines,
 - o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - o Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
 - o Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
 - o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
 - o L'activité de restauration liée à une exploitation agricole.

⇒ *SECTEUR AH*

- La création de logement nouveau,
- L'extension de logement et leurs annexes, dont les piscines,

⇒ *SECTEURS A ET AAA*

Tout projet relatif aux bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme devra aussi respecter les prescriptions de l'article 5 des dispositions communes.

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous condition :

- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé vers les destinations :
 - D'habitation,
 - D'artisanat, de commerce et activité de service,
 - De restauration,
 - D'hébergement hôtelier et touristique.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

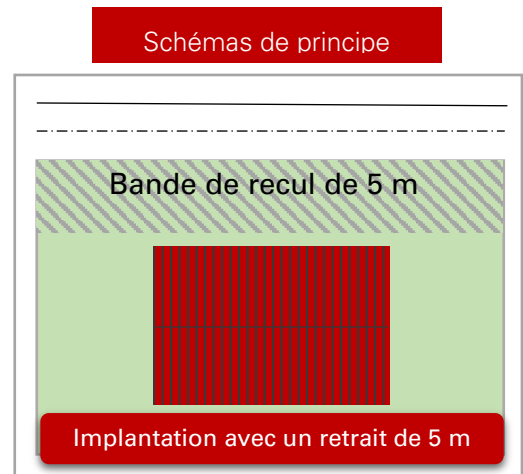
A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Bâtiments agricoles : non réglementé.

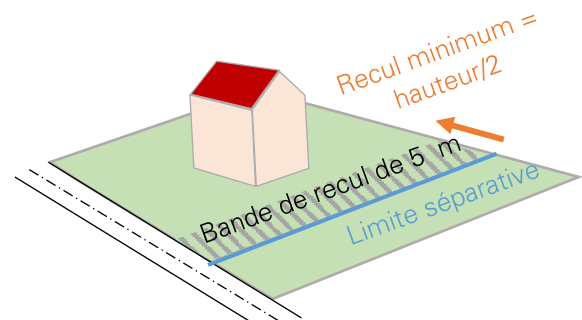
Autres constructions : les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies ou emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Bâtiments agricoles : non réglementé.

Autres constructions : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales et postérieures au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Hors secteur AAa, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum de la construction principale.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

Bâtiments agricoles : Non réglementé.

Autres constructions :

- 6 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les annexes.

Les extensions sont autorisées à hauteur de l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes, ...

Emprise au sol et densité

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logements supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'emprise au sol des annexes à créer à une habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdites toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

⇒ *CONSTRUCTIONS AGRICOLES :*

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les façades auront des teintes dans les tons verts, bruns ou gris.

- Toitures :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les bâtiments avec des toitures monopentes à un seul versant sont interdits sauf impossibilité technique de création.

Si la couverture est composée de dispositifs de production d'énergie solaires, notamment panneaux photovoltaïques, les dispositifs doivent couvrir l'intégralité du pan concerné.

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures plates sont autorisées à hauteur de 50% maximum de la surface totale de la toiture principale.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures agricoles : Non règlementé.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

- La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

- Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre. Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail.
- Autres clôtures :
Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultants sont interdits.
Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.

A - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les arbres de haute tiges existantes seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être plantés et/ou enherbés.

Éléments paysage identifiés (article L 151-23 du CU)

Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU.

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager.

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur et en conformité avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions de l'article 4 des dispositions communes.

Zone N

N

N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	équipements sportifs			X
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau			X

En complément des dispositions communes indiquées dans l'article 4 du titre 1.

Sont interdites toutes constructions non mentionnées ci-dessous :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants dans la zone sous réserve qu'elles soient justifiées et qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité écologique de ces espaces,
- Selon la règle de l'article N3 : L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
 - ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
 - La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.
 - Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logements supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m² et que la distance entre elles ne dépasse pas 30 mètres.
- La reconstruction de bâtiment à l'état de ruine à condition de ne pas modifier le volume, le gabarit et le caractère architectural et qu'elle occupe l'emprise de l'ancienne construction et que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

⇒ *SECTEUR Ni*

Toute construction est interdite exceptées les stations de pompage.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

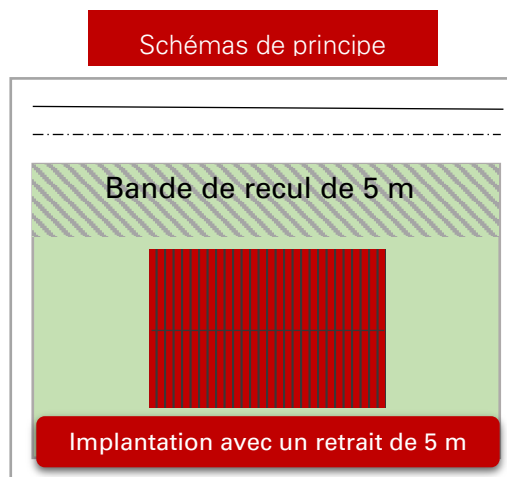
N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

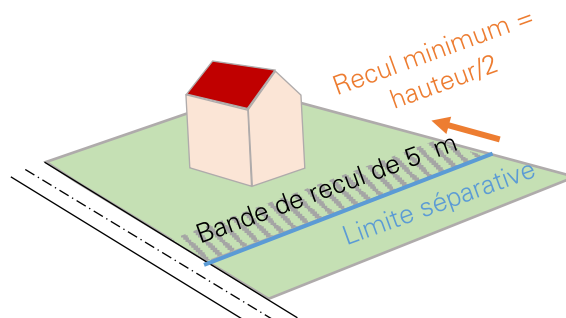
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies ou emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales et postérieures au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

Exploitation forestière : Non réglementé.

Autres constructions :

- 6 mètres pour les constructions principales,
- 3 mètres pour les annexes.

Les extensions sont autorisées à hauteur de l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes, ...

Emprise au sol et densité

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de :

- 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface maximale finale cumulée après extension est de 300 m² d'emprise au sol. Elle pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, supérieures à 300 m² d'emprise au sol, n'est autorisée que la création de surface de plancher lorsqu'elle reste dans le volume de la construction existante, sans création de logements supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs vives sont interdites.

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

Les bardages sont interdits.
- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures plates sont autorisées à hauteur de 50% maximum de la surface totale de la toiture principale.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôtures forestière : Non règlementé.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :
 - La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.
 - Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre. Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail.
- Autres clôtures :

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.

N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être plantés et/ou enherbés.

Éléments paysage identifiés (article L 151-23 du CU)

Se référer aux prescriptions de l'article 5 des dispositions communes du PLU.

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur et en conformité avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions de l'article 4 des dispositions communes.