

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°3-1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 02 octobre 2021

Le Maire

Dominique BEC



3-1 PIECES ECRITE DU REGLEMENT

SOMMAIRE

Organisation du règlement	4
Dispositions du règlement s'appliquant à toutes les zones	4
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement.....	6
règlement zone UM.....	13
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	14
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	14
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....	14
Chapitre 2 caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	14
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	14
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	17
Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	23
Article 6 : Stationnement des véhicules.....	25
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	25
Article 7 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	25
Article 8 : Conditions de desserte par la voirie	25
Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	26

règlement zone US	27
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	27
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	27
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....	27
Chapitre 2 caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	28
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	28
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	28
Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	29
Article 6 : Stationnement des véhicules.....	30
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	31
Article 7 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	31
Article 8 : Conditions de desserte par la voirie	31
Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	31
 règlement zone 1AU	 32
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	32
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	32
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....	32
Chapitre 2 caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	33
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	33
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	34
Article 5: Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	40
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	41
Article 6 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	41
Article 7 : Conditions de desserte par la voirie	41
Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	41



règlement zone A	42
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	42
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	42
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....	42
Chapitre 2 caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	44
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	44
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	45
Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	50
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	51
Article 6 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	51
Article 7 : Conditions de desserte par la voirie	51
Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	51
 règlement zone N	 52
Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	53
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	53
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières.....	53
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	55
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions	55
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	56
Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions.....	61
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	63
Article 6 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	63
Article 7 : Conditions de desserte par la voirie	63
Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	63
 REGLEMENT ANNEXE.....	 64
Essences régionales recommandées pour les plantations.....	64

REGLEMENT

Organisation du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2-1 et 3-2-2)

Les **pièces graphiques** du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- > Les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements ont la capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dispositions du règlement s'appliquant à toutes les zones

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zones, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol. Les documents graphiques du règlement comportent les règles graphiques suivantes :

> Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les « **Emplacements réservés** » destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les secteurs affectés par le « **risque d'effondrement de carrière souterraine** ».

> Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les « **Espaces boisés classés** » à protéger ou à créer.
- Les « **Eléments de patrimoine paysager à protéger** », les « **Haies ou alignement d'arbres à protéger** » ainsi que les « **Arbres remarquables à protéger** », qui constituent des éléments de paysage ou des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Terrains cultivés à protéger** », qui nécessitent d'être conforter dans leur usage actuel.
- Les **secteurs affectés par des risques** de retrait gonflement des argiles (ce risque concerne l'ensemble de la commune), **de remontée de nappes et d'effondrement de carrière souterraine**.

> Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (pièce n°4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'**orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, les aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU (pièces n°5.1)**. Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

Abattage :

Les abattages* procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Accès :

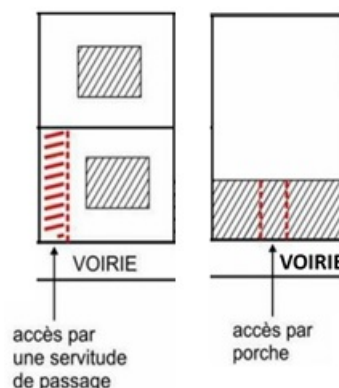
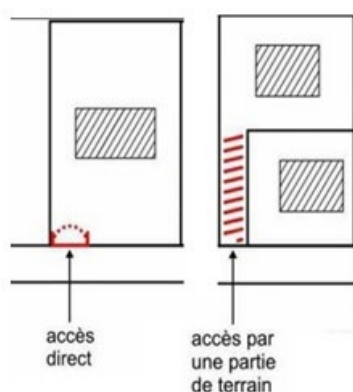
L'accès* correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès* donnant directement sur la voie* : portail, porte de garage, ...
- Les chemins d'accès* raccordés sur une voie* sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès* à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie.

Les accès* sont considérés comme des voies* lorsqu'une des deux conditions sont réunies :

- le chemin d'accès dessert un logement ou des logements et présente une longueur supérieure à 40 mètres mesurée depuis la voie ouverte à la circulation automobile ;
- l'accès* ou le chemin d'accès dessert 3 logements et plus.



Accotement enherbé :

Bande de pleine terre*, intégrant ou non un fossé*, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé* assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade* qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement* des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel*. L'exhaussement* est une surélévation du terrain naturel* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation* permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement* permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour et de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions*, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe : Voir la définition de construction accessoire

Arbre de petit, moyen et grand développement :

Sont considérés comme :

> arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte

> arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte

> arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade* et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment*. Voir la définition de coursive* et de loggia*.

Bandes de constructibilité :

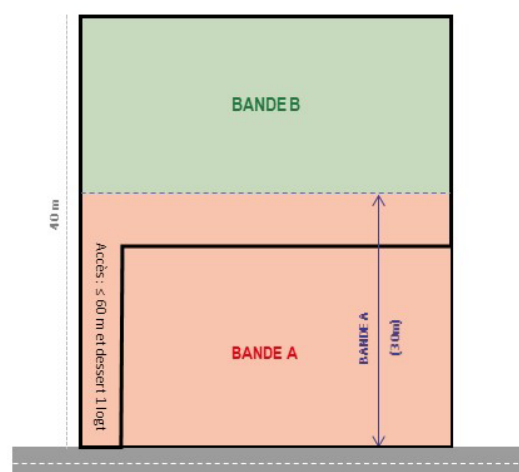
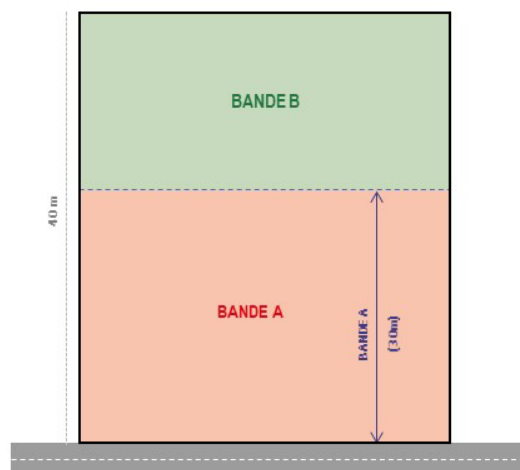
Le long des voies et emprises* publiques existantes ou à réaliser par une personne publique à la date d'approbation du PLU, le règlement définit des bandes de constructibilité* qui s'appliquent aux terrains et aux constructions*. Les bandes de constructibilité* sont comptées à partir de l'alignement aux voies* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'emprise au sol* qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

Les bandes de constructibilité* s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité* sont définies ci-après :

> **Bande A :** d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*.

> **Bande B :** comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie*.

**Bâtiment :**

Un bâtiment* est une construction* couverte et close.

Coefficient de pleine terre :

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres, à l'exception des toitures végétalisées dont la pleine terre en toiture dispose d'une profondeur minimum de 30 cm. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont

maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle...) à l'exception des toitures végétalisées dont la pleine terre en toiture dispose d'une profondeur minimum de 30 cm. Les places de stationnements non végétalisés et les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérées comme espaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espaces de pleine terre exigée par rapport à la surface totale d'un terrain.

Le coefficient de pleine terre est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre*.

Les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement* d'une certaine taille sont également prévues par le règlement

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

Construction :

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

Construction accessoires:

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

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*.

Construction principale :

Voir la définition de construction accessoire*.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction*.

Destinations et sous destination :

Il existe cinq destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme) : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (article R151-28 du code de l'urbanisme).

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figurent dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé* délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé*.

Emprise au sol :

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

Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol* :

- Les constructions* enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol*.
- Les terrasses

- Les piscines
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes* dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes* à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol*.

Espace planté :

Les espaces plantés* sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté*.

Espace libre :

Les espaces libres* sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Espace vert :

Un espace vert désigne tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement).

Extension :

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

Façade :

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

Fossé :

Les fossés* sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;

- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue* n'est pas considérée comme un fossé*.

Grille ouvragée :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carrée maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

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

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur*.

Houppier :

Un houppier est la partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.

Limite de façade des terrains :

Ce terme désigne la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Limites séparatives :

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

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons* et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre
- tout élément de construction* d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol* existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages
- les parties enterrées des constructions*.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur* de la construction*, la hauteur* est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction*, jusqu'au point le plus haut de la façade*, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autre part, celles applicables à la limite séparative* de fond de terrain.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou

plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement.

Niveau du sol :

Le niveau du sol* existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel* mesurés aux extrémités de la construction*, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux* correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles* y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux* les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment* et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression linéaire artificielle, peu profonde et peu large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

Partie sommitale :

La partie sommitale* est le dernier niveau d'une construction*, pouvant être édifié en attique*.

Place de stationnement automobile :

Il est recommandé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLU présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

> Longueur : 5 mètres

> Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre* » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction*.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition*, de construction* et d'aménagement*, pouvant aboutir à la démolition* totale ou partielle de la construction* d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :

Toute construction* ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment* est devenu une ruine* lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration* et de la rénovation* que de la réhabilitation*. Voir la définition de restauration*, de rénovation* et de réhabilitation*.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement* ou d'exhaussement* entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet* est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques*, un ruisseau, un canal, un fossé* le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Quand la règle fait référence à la notion de limite de façade de terrain, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacun des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Les dispositions relatives aux « bandes de constructibilité » s'appliquent uniquement aux voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique.

Voir la définition « limite d'emprise de la voie » et « Bandes de constructibilité »

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

REGLEMENT | ZONE UM

Caractère dominant de la zone UM

La zone UM correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la commune de Vérac. La zone UM se compose de quatre secteurs :

- > **Le secteur UM1** couvre le centre bourg où la densité bâtie est forte ainsi que certains secteurs à son contact destinés à évoluer vers les mêmes formes urbaines.
- > **Le secteur UM2** couvre les hameaux historiques où le bâti est assez dense ainsi que certains secteurs à son contact destinés à évoluer vers les mêmes formes urbaines.
- > **Le secteur UM3** encadre les quartiers excentrés du centre bourg constitués sous forme de lotissement où la densification est limitée.
- > **Le secteur UM4** encadre les quartiers excentrés du centre bourg constitués d'habitations diffuses où la densification est limitée.

Vocation générale de la zone UM

La zone UM est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations. Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UM est concernée par le risque de remontée de nappe

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Dans les secteurs UM3 et UM4, les constructions destinées à l'exploitation agricole sont interdites.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Risque de remonté de nappe** » (lieu-dit « les Maurins » classé en UM2 et UM4), les constructions en sous-sol.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt sous réserve sous réserve de créer une emprise au sol de moins de 300 m².

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

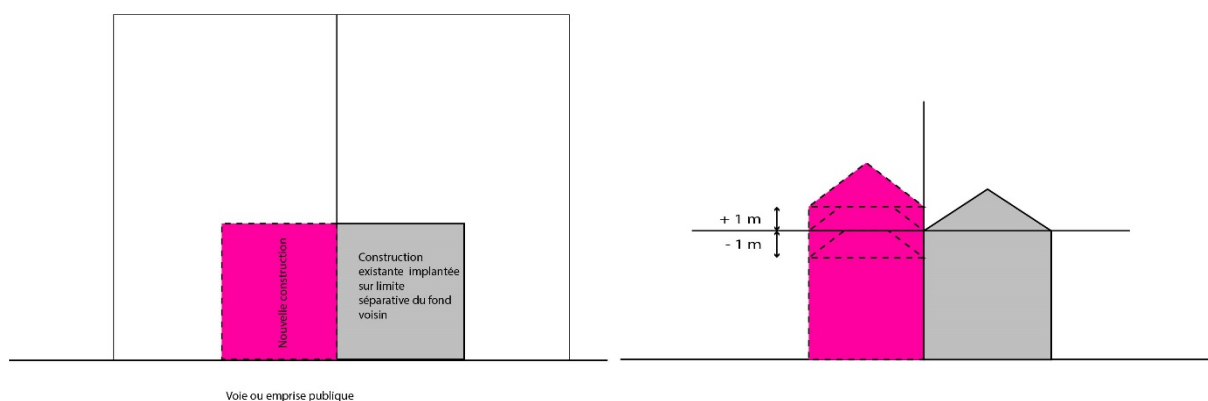
Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

CARACTERISTIQUES	Secteur UM1	Secteur UM2	Secteur UM3	Secteur UM4
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES inférieure ou à égale à 80%	ES inférieure ou à égale à 60%	ES inférieure ou à égale à 40%	Dans la bande A, de 0 à 40 mètres comptée à partir de l'alignement par rapport aux voies publiques et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, l'emprise au sol est inférieure ou à égale à 50%. Dans la bande B, au-delà de 40 mètres, l'emprise au sol est inférieure ou à égale à 10%
	Pour les constructions existantes le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas dans le cas des projets de démolition / reconstruction. L'emprise au sol de la nouvelle construction pourra correspondre à l'emprise au sol de la construction démolie à condition de conserver ses dimensions initiales ainsi que son implantation.			

3.2 Hauteur maximale des constructions

CARACTERISTIQUES	Secteur UM1	Secteurs UM2, UM3 et UM4
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 9 m (R+2) mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère.	H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
	Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise). S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur sans que la nouvelle construction ne soit plus basse ou plus haute d'un mètre que la construction existante.	



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

CARACTERISTIQUES	Secteurs UM1 et UM2	Secteurs UM3 et UM4
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	Les constructions peuvent s'implanter soit à l' alignement soit dans un recul compris entre 1 et 5 m de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 60% de la marge de recul.	Non réglementé
	Dans le cas où le linéaire de l'unité foncière au contact des voies ou emprises publiques est inférieur à 5 m, un recul supérieur à 5 m sera autorisé (par exemple pour les parcelles en drapeau). Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation. Les extensions et les constructions accessoires des constructions existantes peuvent s'implanter de façon libre sur le terrain d'assiette du projet.	

Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

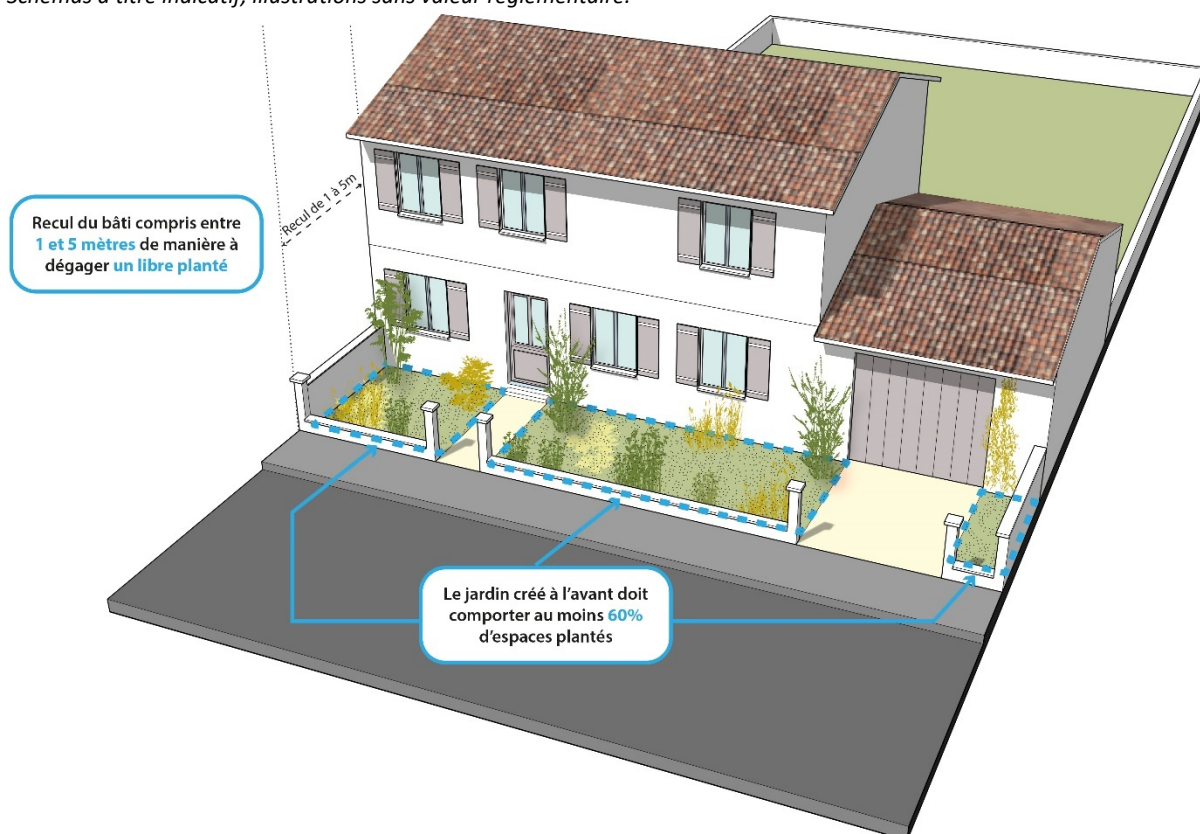
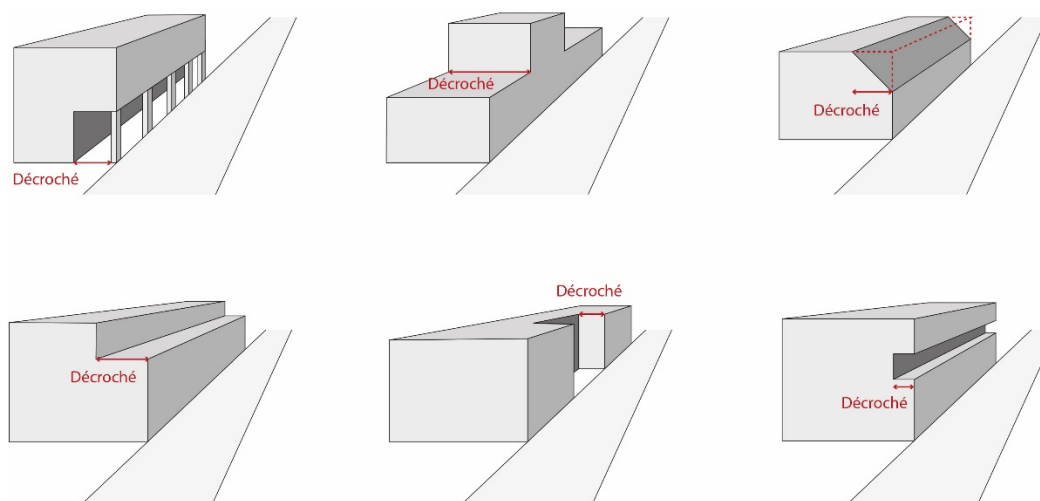


Illustration des décrochés ou reculs partiels autorisés
Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.



3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

CARACTERISTIQUES	Secteurs UM1 et UM2	Secteurs UM3 et UM4
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives en tout ou partie de la longueur de la construction sans toutefois pouvoir être inférieur à 50% du linéaire. En cas de retrait, le recul des constructions est au moins égal à la hauteur divisée par deux (H/2) avec un minimum de 3 m pour les constructions à étage et 2 m pour les constructions en rez-de-chaussée.	Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative soit avec un recul au moins égal à la hauteur divisée par deux (H/2) avec un minimum de 3 m.
	Pour les piscines non couvertes, le recul est d'au moins égal à 2 m. Dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante implantée dans un retrait de moins la moitié de la hauteur et/ou de moins de 3 mètres, l'extension peut s'implanter en continuité du bâti existant.	

3.5 Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés

CARACTERISTIQUES	Zone UM
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau et plans d'eau et au moins égal à 3 mètres mesurés depuis les berges des fossés.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.1 Exigences de performance environnementale (articles R 151-42 du Code de l'urbanisme)

Toute nouvelle construction doit respecter au moins l'une des exigences suivantes :

- Permettre la récupération et la rétention des eaux pluviales hors sol par la toiture pour une utilisation dans le réseau d'eau non potable de l'habitation.
- Viser une performance énergétique du bâtiment supérieure à la norme en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.
- Mettre en œuvre d'une solution d'assainissement par phytoépuration pour les constructions non desservies par le réseau d'assainissement collectif.
- Installer un équipement de production d'énergie d'origine renouvelable.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de se trouver dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture.

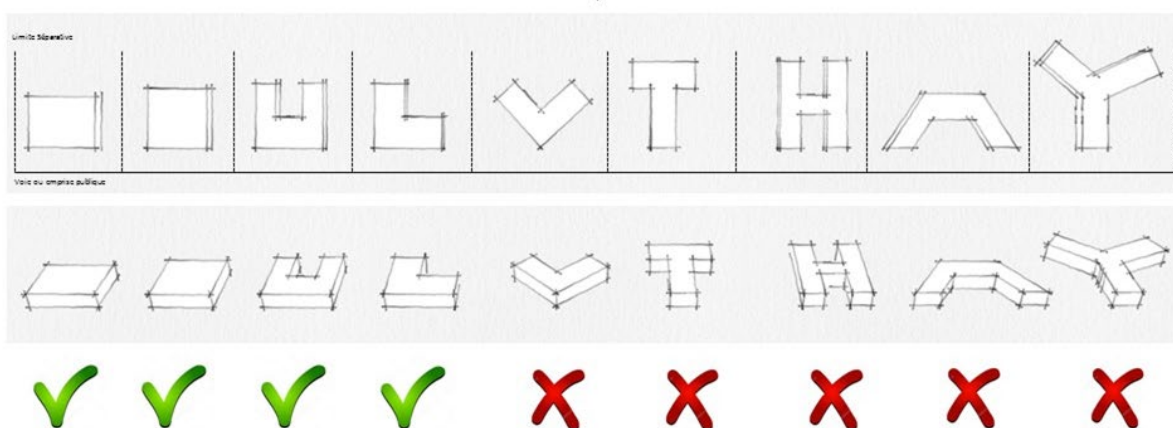
4.2 Caractéristiques architecturales des constructions principales

4.2.1 GEOMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Le volume des constructions doit être un assemblage de parallélépipèdes rectangles. Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.

« caractéristiques architecturales »

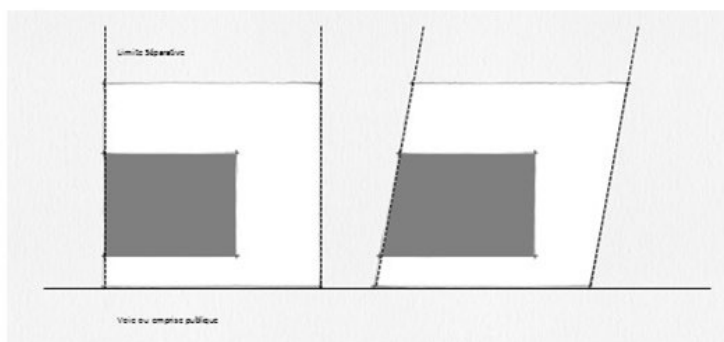
Le volume des constructions doit être un **assemblage de parallélépipèdes rectangles**.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

« caractéristiques architecturales »

Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, **le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

4.2.2 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage d'aspect bois extérieur, soit d'aspect pierre. Les façades doivent être traitées dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

4.2.3 COULEURS / POLYCHROMIE

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

Le respect à l'identique des références suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Coloris autorisés pour les habitations (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Coloris autorisés pour les autres constructions (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Le tableau ci-dessous précise la correspondance entre les numéros des couleurs imposées dans le nuancier et leur équivalence selon la norme NCS (Natural Color System), pour vérifier l'adéquation des choix de coloris selon les différentes marques d'enduits et de peintures disponibles sur le marché.

CESA

24110 - SAINT-ASTIER

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
20	S0603Y40R	22
21	S1015Y20R	29
23	S0505Y10R	23
24	S0510Y20R	25
25	S1020Y30R	43
26	S1015Y30R	29
28	S2020Y30R	50
29	S1510Y30R	31
30	S1015Y50R	29
31	S1010Y40R	28
33		
57	S0804Y50R	22
66	S10130Y30R	44
70	S1505Y20R	30
75	S0804Y30R	22
78	S0505Y50R	23
85	S3005Y20R	
86	S0804Y10R	22
88	S1005R	82
90	S2000N	1
92	S1000N	1
96	S0530Y20R	36
135	S3020Y50R	59
165		
203	S2030Y50R	51
216	S1515Y20R	32
236	S2030Y20R	51
247	S2020G20Y	188
253	S1040Y20R	45
315	S0515R	81
345	S3030Y90R	
348	S1030R80B	135
349	S155R80B	143
351	S2050Y50R	53
378	S1010G10Y	171
382	S4030Y20R	65
396	S3040Y20R	61
436	S3005Y20R	11
437	S3030Y10R	60
450	S2010Y20R	34
479	S3040G20Y	197
524	S5020Y30R	68
531	S5010Y10R	71
549	S2020Y10R	50
568	S1015R80B	128
571	S5020R	116
573	S4040Y90R	141
586	S2020Y80R	99
649	S5000N	2
734	S3502B	9
747	S4010G30Y	211
766	S3010Y90R	106
794	S3040Y10R	61
811	S3010Y30R	58

4.2.4 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente des toitures des constructions ne pourra être supérieur à 35%.

La couverture des toitures à pente doit être réalisée avec un aspect de tuiles canal, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés et des vérandas. Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau).

4.3 Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture doit être au moins égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase horizontal.

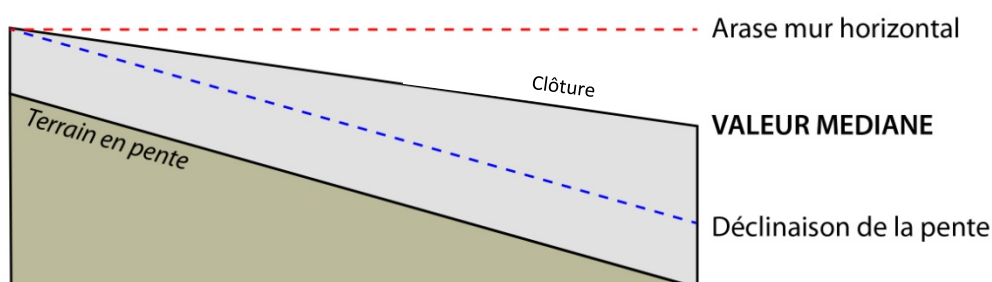


Schéma du profil des clôtures en cas de terrains en pente. schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

5.1.1 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTÉGER OU A CRÉER

Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « **Haies ou alignement d'arbres à protéger** » doivent être conservés ou plantés. Le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable sur le même terrain d'assiette du projet.

La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre de cette dernière.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé selon le principe : un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.

Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et lauriers cerise sont interdits.

5.1.2 LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage sous la mention « **Eléments de patrimoine paysager à protéger** » doivent être conservés. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.

5.1.3 LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Dans les terrains repérés aux documents graphiques sous la mention " **Terrains cultivés à protéger** ", les constructions sont interdites.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de pleine terre qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	Surface du terrain inférieure ou égale à 150 m ²	Surface du terrain comprise entre 151 m ² et 500 m ²	Surface du terrain comprise entre 501 m ² et 1000 m ²	Surface du terrain supérieure à 1001 m ²
Secteur UM1	15% minimum de pleine terre	20% minimum de pleine terre	30% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre
Secteur UM2	15% minimum de pleine terre	25% minimum de pleine terre	30% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre
Secteur UM3	20% minimum de pleine terre	30% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre	50% minimum de pleine terre
Secteur UM4	25% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre	50% minimum de pleine terre	60% minimum de pleine terre

5.3 Aménagement paysager et plantations

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes (voir les essences régionales recommandées pour les plantations **en annexe**).

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent comprendre des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature imposées au projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places ou placettes non imperméabilisées.

5.4 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de surface de plancher doivent prévoir la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne (l'eau ne doit pas être canalisée au moyen de tuyaux).

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales (voir liste de recommandations en annexe).

5.5 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations d'ensemble de 4 logements et plus, un local réservé au stockage des déchets ménagers d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Elle doit permettre l'alignement des conteneurs le long de la voie, avec une distance de 1 m entre chaque (ramassage par bras motorisé).

Elle devra être accessible en accès direct sans sujétion particulière (portail, badge, code d'accès...) et aucun obstacle (stationnement, plantations, mobiliers urbains, etc....) ne doit empêcher le déplacement des bacs jusqu'à l'emprise de la voie publique.

Article 6 : Stationnement des véhicules

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 300 m² de surface de plancher doivent intégrer des emplacements pour le stationnement des vélos à hauteur de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 m.

Les accès sont considérés comme des voies lorsqu'ils desservent 3 logements et plus.

Article 8 : Conditions de desserte par la voirie

8.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

8.2 Conception et dimensionnement des voies

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

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

8.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètres.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

9.1 Eau potable

La desserte du terrain par le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, lignes électriques, etc...)

9.2 Assainissement des eaux usées

Pour être constructibles, les terrains qui se trouvent dans le zonage d'assainissement collectif doivent être desservis par le réseau d'assainissement collectif.

9.3 Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir.

9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

REGLEMENT | ZONE US

Caractère dominant de la zone US

La zone US correspond aux secteurs ayant vocation à accueillir des tissus spécialisés de la commune de Vérac. La zone US se compose de deux secteurs :

- > **Le secteur USe** correspond au secteur ayant vocation à recevoir des équipements.
- > **Le secteur USa** correspond au secteur ayant vocation à recevoir des activités économiques diversifiées (hors activités commerciales).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Vocation générale de la zone US

La zone US est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols admises spécifiquement au sein de chacun des secteurs qui la composent.

La zone US est concernée par le risque d'effondrement de carrière souterraine.

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Les constructions destinées à l'habitation et au commerce sont interdites.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Secteur soumis à un risque d'effondrement de carrière souterraine** » :

- > Toute construction est interdite,
- > la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants et à condition que la destruction du bâtiment ne soit pas liée au phénomène de d'effondrement de carrière souterraine.

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés est au moins égal à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ou de l'acrotère est inférieure ou égale à 10 m en **secteur USa**.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de toiture ou de l'acrotère est inférieure ou égale à 7 m en **secteur USe**.

Les règles de hauteur des constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensable au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.1 Façades des constructions

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage, soit d'aspect brique foraine.

4.2 Couleurs / Polychromie

L'utilisation de couleurs vives est autorisée dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

4.3 Toitures des constructions

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée.

4.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans muret bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture doit être au moins égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase horizontal.

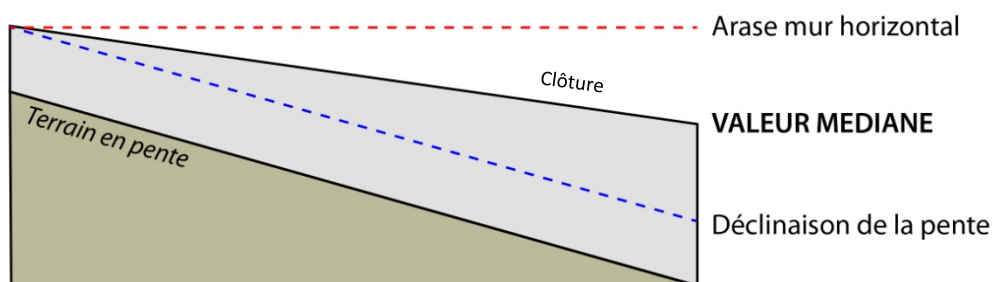


Schéma du profil des clôtures en cas de terrains en pente. schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

5.1.1 FOSSES ET COURS D'EAU

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

5.1.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTÉGER OU A CRÉER

Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « **Haies ou alignement d'arbres à protéger** » doivent être conservés ou plantés. Le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable sur le même terrain d'assiette du projet.

La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre de cette dernière.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé selon le principe : un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.

Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

5.1.3 LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTÉGER

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage sous la mention « **Éléments de patrimoine paysager à protéger** » doivent être conservés. Lors d'un aménagement ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, si des arbres doivent être arrachés, des plantations équivalentes (essences locales variées) devront être replantées à proximité. L'arrachage est également admis pour la création d'accès, de passage ou de cheminement doux.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant :

- > en zone USe **au minimum 20% de la superficie du terrain** d'assiette du projet,
- > en zone USa **au minimum 10% de la superficie du terrain** d'assiette du projet

5.3 Aménagement paysager et plantations

Sur les terrains en limite d'une autre zone (non séparées par une voie), **les marges de retrait par rapport à cette limite seront paysagées** de manière à créer des espaces tampons. Les clôtures seront à cet endroit systématiquement doublées d'une haie.

Les stockages extérieurs seront masqués par des rideaux d'arbres d'espèces non caduques.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

5.4 Traitement des espaces affectés au stationnement

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur.

Article 6 : Stationnement des véhicules

6.1 Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre total de places exigées est le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

6.2 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m².

6.3 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Il est exigé 1 place de stationnement pour véhicule motorisé pour 80 m² de surface de plancher créé.

6.4 Normes de stationnement des deux-roues

Pour les activités dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 100 m², le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit représenter au moins 1,5% de la surface de plancher des constructions.



CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

Article 8 : Conditions de desserte par la voirie

8.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

8.2 Conception et dimensionnement des voies

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5.5 mètres.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

REGLEMENT | ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'applique pour la zone 1AU, en complément des dispositions du présent chapitre ([voir Pièce n°4](#)).

Vocation générale de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus sur la zone.

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUE S	Secteur 1AU
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	ES inférieure ou à égale à 60 %
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
	Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)	R1 égal à 0 (implantation à l'alignement) <u>ou R1 compris entre 1 et 4 m</u> de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul
	Pour les constructions existantes, les annexes et les extensions sont implantées de façon libre sur l'unité foncière dès lors qu'elles sont implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie d'accès. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation. Toutefois, cette obligation ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives. Si R2 égal à 0 sur trois limites séparatives, la longueur maximale du bâti implanté en limite ne pourra dépasser 50 mètres linéaires. En cas de retrait : - R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les constructions à étage,
	Pour les piscines non couvertes, R2 au moins égal à 2 m.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.1 Exigences de performance environnementale (articles R 151-42 du Code de l'urbanisme)

Toute nouvelle construction doit respecter au moins l'une des exigences suivantes :

- Permettre la récupération et la rétention des eaux pluviales hors sol par la toiture pour une utilisation dans le réseau d'eau non potable de l'habitation.
- Viser une performance énergétique du bâtiment supérieure à la norme en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation.
- Installer un équipement de production d'énergie d'origine renouvelable.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de se trouver dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

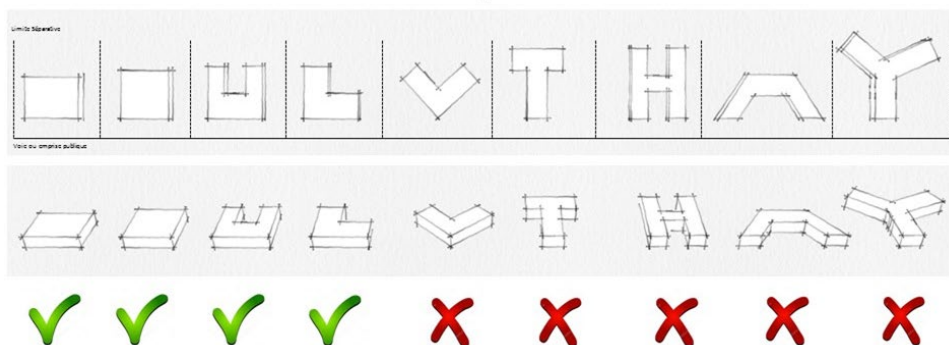
4.2 Caractéristiques architecturales des constructions principales

4.2.1 GEOMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Le volume des constructions doit être un assemblage de parallélépipèdes rectangles. Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.

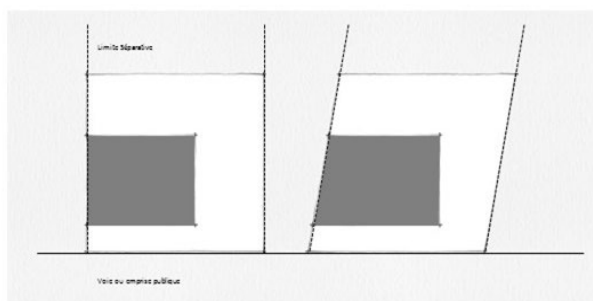
« caractéristiques architecturales »

Le volume des constructions doit être un **assemblage de parallélépipèdes rectangles**.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, **le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative**.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

4.2.2 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage d'aspect bois extérieur, soit d'aspect pierre. Les façades doivent être traitées dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

4.2.3 COULEURS / POLYCHROMIE

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

Le respect à l'identique des références suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Coloris autorisés pour les habitations (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Coloris autorisés pour les autres constructions (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* ^{en **}	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Le tableau ci-dessous précise la correspondance entre les numéros des couleurs imposées dans le nuancier et leur équivalence selon la norme NCS (Natural Color System), pour vérifier l'adéquation des choix de coloris selon les différentes marques d'enduits et de peintures disponibles sur le marché.

CESA

24110 - SAINT-ASTIER

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
20	S0603Y40R	22
21	S1015Y20R	29
23	S0505Y10R	23
24	S0510Y20R	25
25	S1020Y30R	43
26	S1015Y30R	29
28	S2020Y30R	50
29	S1510Y30R	31
30	S1015Y50R	29
31	S1010Y40R	28
33		
57	S0804Y50R	22
66	S10130Y30R	44
70	S1505Y20R	30
75	S0804Y30R	22
78	S0505Y50R	23
85	S3005Y20R	
86	S0804Y10R	22
88	S1005R	82
90	S2000N	1
92	S1000N	1
96	S0530Y20R	36
135	S3020Y50R	59
165		
203	S2030Y50R	51
216	S1515Y20R	32
236	S2030Y20R	51
247	S2020G20Y	188
253	S1040Y20R	45
315	S0515R	81
345	S3030Y90R	
348	S1030R80B	135
349	S155R80B	143
351	S2050Y50R	53
378	S1010G10Y	171
382	S4030Y20R	65
396	S3040Y20R	61
436	S3005Y20R	11
437	S3030Y10R	60
450	S2010Y20R	34
479	S3040G20Y	197
524	S5020Y30R	68
531	S5010Y10R	71
549	S2020Y10R	50
568	S1015R80B	128
571	S5020R	116
573	S4040Y90R	141
586	S2020Y80R	99
649	S5000N	2
734	S3502B	9
747	S4010G30Y	211
766	S3010Y90R	106
794	S3040Y10R	61
811	S3010Y30R	58

4.2.4 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente des toitures des constructions ne pourra être supérieure à 35%.

La couverture des toitures à pentes doit être réalisée avec un aspect de tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés et des vérandas. Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

4.3 Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture doit être au moins égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase horizontale.

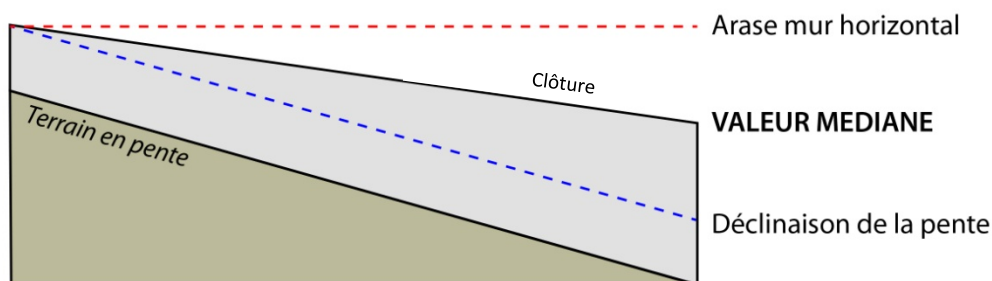


Schéma du profil des clôtures en cas de terrains en pente. schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « **Haies ou alignement d'arbres à protéger** » ou « **arbre remarquable à protéger** » doivent être conservés ou plantés. Le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable sur le même terrain d'assiette du projet.

La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre de cette dernière.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé selon le principe : un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.

Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant **au minimum 40% de la superficie du terrain.**

5.3 Aménagement paysager et plantations

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 6 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Les accès pour véhicules motorisés se feront obligatoirement sur la voie communale et doivent présenter une largeur minimale de 4 m.

Aucun accès n'est autorisé sur la voie départementale pour les véhicules motorisés.

La zone devra être accessible pour des piétons depuis la voie départementale.

Article 7 : Conditions de desserte par la voirie

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

8.1 Eau pluviale

Les eaux pluviales doivent être traitées à l'échelle de l'opération.

8.2 Eau potable

La desserte du terrain par le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction. Le raccordement doit être effectué depuis le réseau existant le long de la route départementale.

8.3 Assainissement des eaux usées

Le terrain doit être desservi par le réseau d'assainissement collectif. La zone devra être équipée de systèmes de relevage ou refoulement.

8.4 Alimentation en énergie et réseaux de communications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous l'espace public.

REGLEMENT | ZONE A

Caractère dominant de la zone A

La zone A dite zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Vocation générale de la zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont admises.

La zone A couvre également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. De même, certaines constructions repérées aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A est concernée par les risques de remontée de nappes et d'effondrement de carrière souterraine.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2,

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Secteur soumis à un risque d'effondrement de carrière souterraine** » :

- > Toute construction est interdite,
- > la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants et à condition que la destruction du bâtiment ne soit pas liée au phénomène de d'effondrement de carrière souterraine.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et d'être compatibles avec la protection de l'environnement, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières et des cheminements
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les opérations prévues en emplacements réservés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que :
 - d'éventuelles activités commerciales, uniquement si elles constituent le prolongement de l'activité de production (point de vente ...) et liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'espaces bâtis existants
 - d'éventuelles activités touristiques, uniquement si elles constituent une activité secondaire et un complément à l'activité agricole et forestière, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'espaces bâtis existants
- Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments, à une distance maximale de 50m par rapport au siège d'exploitation ;
- L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante (annexes) sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que leur emprise soit limitée (emprise maximale définie à l'article 3).
- Le changement de destination de bâtiments agricoles vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique ou d'artisanat est autorisé pour les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments susceptibles de changer de destination**" sous réserve de ne créer qu'un seul logement supplémentaire.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES	Zone A
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementé pour les constructions agricoles - 150 m² pour constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole - L'emprise au sol des constructions accessoires doit être inférieure ou égale à 50 m². - L'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m² - L'emprise au sol des piscines doit être inférieure ou égale à 80 m²
Hauteur maximale des constructions (H)	Pour les constructions agricoles, H inférieure ou égale à 10 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. Pour les constructions destinées à l'habitation, H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture et ou de l'acrotère. Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3.5 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	Les constructions agricoles doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant les zones UM3 et UM4. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer. Les constructions accessoires d'une habitation existante sont implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.1 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

4.2 Caractéristiques architecturales des constructions agricoles

L'utilisation de couleurs vives et du blanc est interdite.

Les toitures doivent comporter des pentes de toitures et ne pourront être supérieures à 35%.

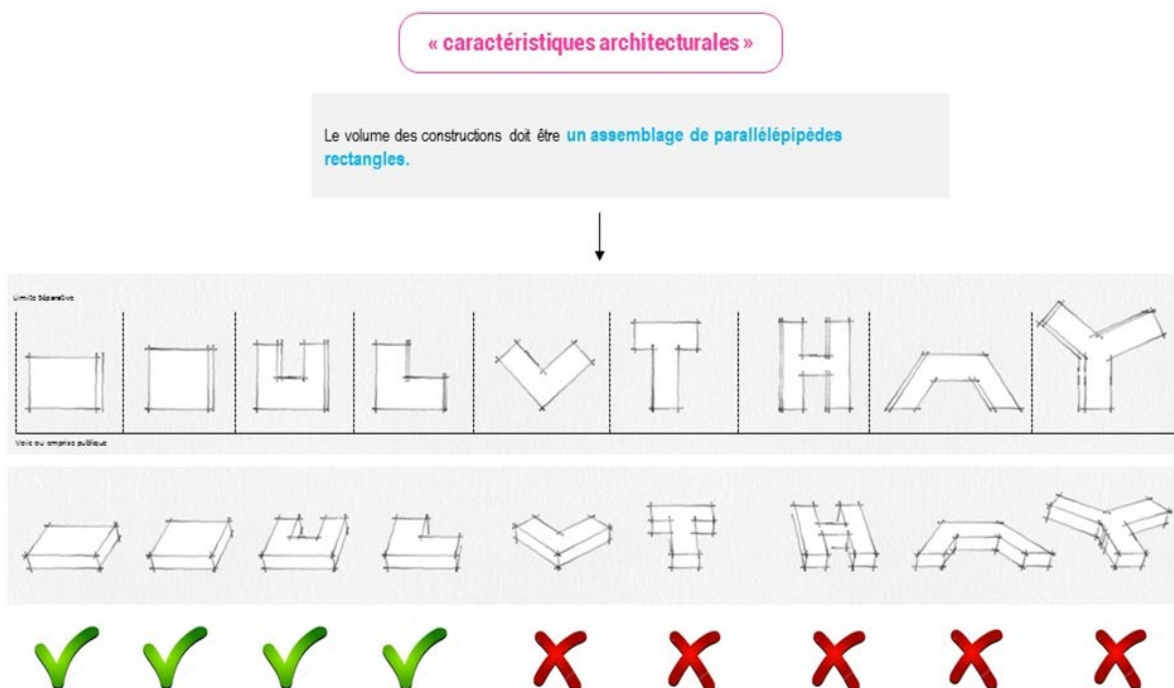
Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée. Sont autorisés les panneaux solaires sous réserve que ces derniers soient positionnés dans l'épaisseur de la toiture.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

4.3 Caractéristiques architecturales des constructions principales non agricoles

4.3.1 GEOMETRIE DES CONSTRUCTIONS

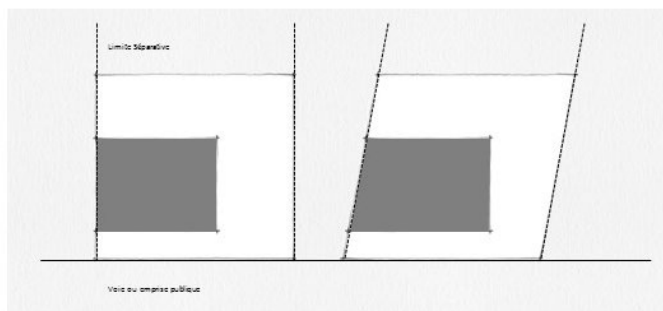
Le volume des constructions doit être un assemblage de parallélépipèdes rectangles. Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

« caractéristiques architecturales »

Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, **le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

4.3.2 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage d'aspect bois extérieur, soit d'aspect pierre, soit en bardage métallique. Les façades doivent être traitées dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

4.3.3 COULEURS / POLYCHROMIE

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

Le respect à l'identique des références suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Coloris autorisés pour les habitations (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Coloris autorisés pour les autres constructions (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Le tableau ci-dessous précise la correspondance entre les numéros des couleurs imposées dans le nuancier et leur équivalence selon la norme NCS (Natural Color System), pour vérifier l'adéquation des choix de coloris selon les différentes marques d'enduits et de peintures disponibles sur le marché.

CESA

24110 - SAINT-ASTIER

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
20	S0603Y40R	22
21	S1015Y20R	29
23	S0505Y10R	23
24	S0510Y20R	25
25	S1020Y30R	43
26	S1015Y30R	29
28	S2020Y30R	50
29	S1510Y30R	31
30	S1015Y50R	29
31	S1010Y40R	28
33		
57	S0804Y50R	22
66	S10130Y30R	44
70	S1505Y20R	30
75	S0804Y30R	22
78	S0505Y50R	23
85	S3005Y20R	
86	S0804Y10R	22
88	S1005R	82
90	S2000N	1
92	S1000N	1
96	S0530Y20R	36
135	S3020Y50R	59
165		
203	S2030Y50R	51
216	S1515Y20R	32
236	S2030Y20R	51
247	S2020G20Y	188
253	S1040Y20R	45
315	S0515R	81
345	S3030Y90R	
348	S1030R80B	135
349	S155R80B	143
351	S2050Y50R	53
378	S1010G10Y	171
382	S4030Y20R	65
396	S3040Y20R	61
436	S3005Y20R	11
437	S3030Y10R	60
450	S2010Y20R	34
479	S3040G20Y	197
524	S5020Y30R	68
531	S5010Y10R	71
549	S2020Y10R	50
568	S1015R80B	128
571	S5020R	116
573	S4040Y90R	141
586	S2020Y80R	99
649	S5000N	2
734	S3502B	9
747	S4010G30Y	211
766	S3010Y90R	106
794	S3040Y10R	61
811	S3010Y30R	58

4.3.4 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente des toitures des constructions ne pourra être supérieure à 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée avec un aspect de tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés et des vérandas. Les tuiles noires sont interdites.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile d'aspect canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

4.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par une grille à barreaudage vertical, soit par un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de celles sur rue, soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans muret bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture doit être au moins égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase horizontale.

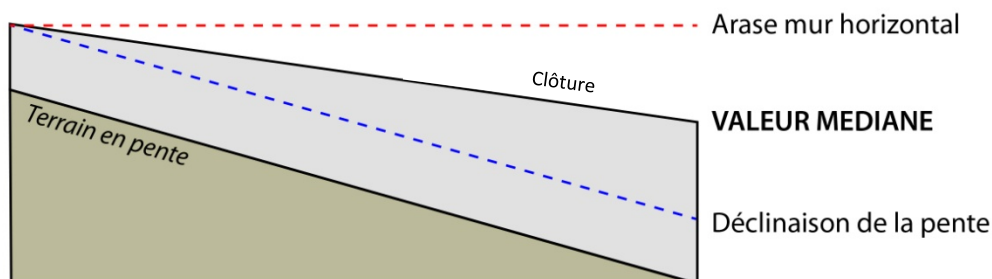


Schéma du profil des clôtures en cas de terrains en pente. schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

5.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

5.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

5.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER OU A CREER

Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « **Eléments de paysages à protéger ou à créer** » doivent être conservés ou plantés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable sur le même terrain d'assiette du projet.

La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre de cette dernière.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé selon le principe : un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.

Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 6 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3,5 m.

Article 7 : Conditions de desserte par la voirie

7.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

7.2 Conception et dimensionnement des voies

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

8.1 Eau potable

Pour les constructions destinées à l'habitation, le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable, d'énergie et de communications pour être constructible.

REGLEMENT | ZONE N

Caractère dominant de la zone N

La zone naturelle et forestière dite " zone N " couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N comprend un **secteur Np** qui couvre les milieux écologiques les plus sensibles, à protéger strictement.

Vocation générale de la zone N

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est ponctuellement bâtie sous la forme de constructions et habitations isolées, ou d'équipements publics qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. De même, certaines constructions repérées aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

La zone N est concernée par les risques de remontée de nappes et d'effondrement de carrière souterraine.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2,
- **Dans le secteur Np**, toute construction, exhaussement et affouillement des sols sont interdits.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial et

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Secteur soumis à un risque d'effondrement de carrière souterraine** », la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants et à condition que la destruction du bâtiment ne soit pas liée au phénomène de d'effondrement de carrière souterraine.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- > d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
- > de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
- > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
- > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Secteur soumis à un risque d'effondrement de carrières souterraines** » :

- > Toute construction est interdite,
- > la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel, L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans l'ensemble de la zone N hors secteur Np, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des infrastructures routières et des cheminements doux sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30% de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante (annexes) sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que leur emprise soit limitée (emprise maximale définie à l'article 3).

Cette possibilité de construction d'annexes ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- Le changement de destination de bâtiments agricoles vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique ou d'artisanat est autorisé pour les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments susceptibles de changer de destination**" sous réserve de ne créer qu'un seul logement supplémentaire.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que :
 - d'éventuelles activités commerciales, uniquement si elles constituent le prolongement de l'activité de production (point de vente ...) et liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'espaces bâtis existants
 - d'éventuelles activités touristiques, uniquement si elles constituent une activité secondaire et un complément à l'activité agricole et forestière, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'espaces bâtis existants

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	Zone N
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non règlementé - L'emprise au sol des constructions accessoires doit être inférieure ou égale à 50 m². - L'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m² - L'emprise au sol des piscines doit être inférieure ou égale à 80 m²
Hauteur maximale des constructions (H)	Pour les constructions à usage d'habitation, H inférieure ou égale à 7 m (R+1) mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. Pour les annexes, H inférieure ou égale à 3.5 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. Pour les constructions agricoles, H inférieure ou égale à 10 m mesurés à l'égout de toiture ou de l'acrotère. Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	Les constructions agricoles doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m mesurés par rapport aux limites séparatives jouxtant les zones UM3 et UM4. Cette marge de recul ne s'applique pas lorsque la limite concerne ou jouxte l'emprise de voies publiques existantes ou à créer.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	R3 au moins égal à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

4.1 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

5.2 Caractéristiques architecturales des constructions agricoles

L'utilisation de couleurs vives et du blanc est interdite.

Les toitures doivent comporter des pentes de toitures et ne pourront être supérieures à 35%.

Les couvertures seront réalisées soit avec des tuiles soit avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite soit sous forme de toiture végétalisée. Sont autorisés les panneaux solaires sous réserve que ces derniers soient positionnés dans l'épaisseur de la toiture.

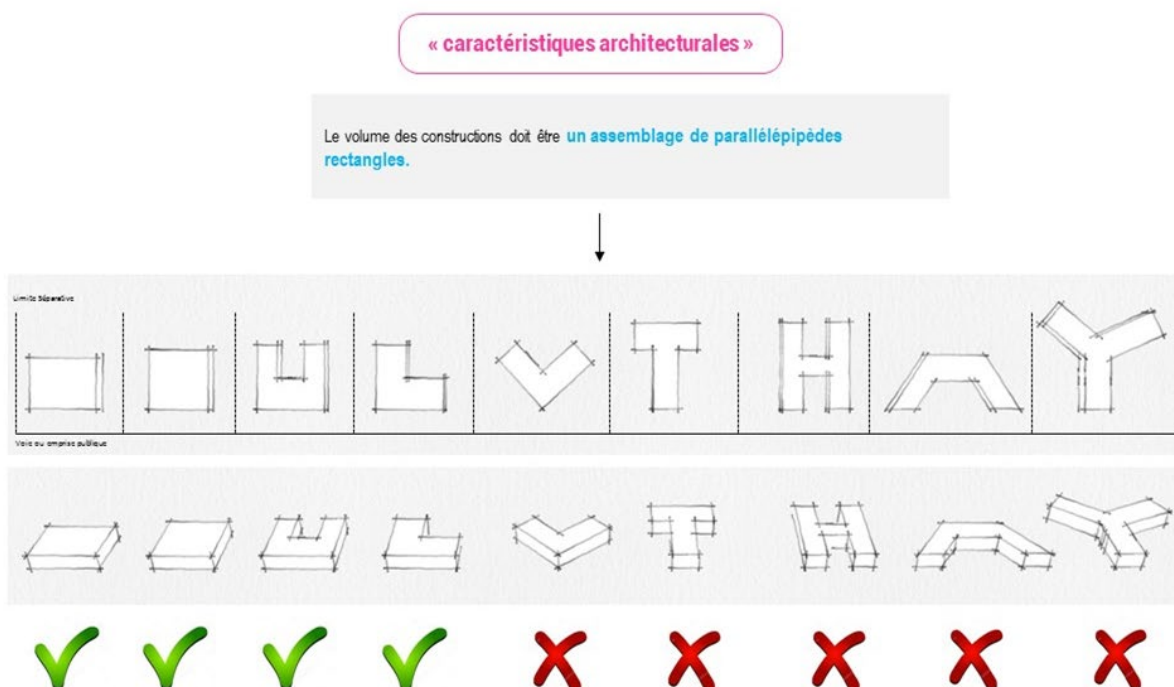
L'utilisation des bardages métalliques est autorisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

4.3 Caractéristiques architecturales des constructions principales non agricoles

4.3.1 GEOMETRIE DES CONSTRUCTIONS

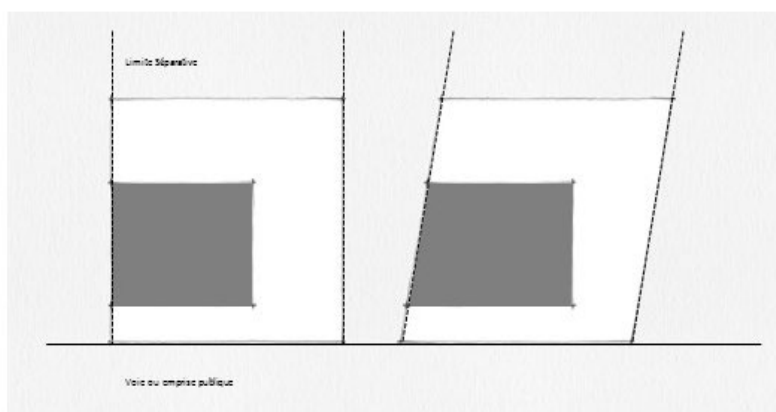
Le volume des constructions doit être un assemblage de parallélépipèdes rectangles. Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

« caractéristiques architecturales »

Dans le cas où la limite séparative de la parcelle n'est pas perpendiculaire à la voie ou l'emprise publique, **le volume de la construction pourra être aligné à la limite séparative.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

4.3.2 FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs doivent être soit enduits soit recouverts d'un bardage d'aspect bois extérieur, soit d'aspect pierre. Les façades doivent être traitées dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

4.3.3 COULEURS / POLYCHROMIE

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région décrites ci-dessous.

Le respect à l'identique des références suivantes n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après :

Coloris autorisés pour les habitations (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* (1**)	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Coloris autorisés pour les autres constructions (encadrés en rouge)

253	96*	21	24	23	66	86
75	20	25*	26	216	28	78
351**	203*	33	165	30	31	396**
236	382**	524**	811	450	29	57
794**	437**	549	531**	436	70	135
573**	345* et **	586*	315	571**	766	88
649**	734	90	92	85*	747	479**
247*	378	349**	348*	568		

Le tableau ci-dessous précise la correspondance entre les numéros des couleurs imposées dans le nuancier et leur équivalence selon la norme NCS (Natural Color System), pour vérifier l'adéquation des choix de coloris selon les différentes marques d'enduits et de peintures disponibles sur le marché.

CESA

24110 - SAINT-ASTIER

Nuancier CHAUX COLOR		
Ref CESA	ref NCS	page NCS
20	S0603Y40R	22
21	S1015Y20R	29
23	S0505Y10R	23
24	S0510Y20R	25
25	S1020Y30R	43
26	S1015Y30R	29
28	S2020Y30R	50
29	S1510Y30R	31
30	S1015Y50R	29
31	S1010Y40R	28
33		
57	S0804Y50R	22
66	S10130Y30R	44
70	S1505Y20R	30
75	S0804Y30R	22
78	S0505Y50R	23
85	S3005Y20R	
86	S0804Y10R	22
88	S1005R	82
90	S2000N	1
92	S1000N	1
96	S0530Y20R	36
135	S3020Y50R	59
165		
203	S2030Y50R	51
216	S1515Y20R	32
236	S2030Y20R	51
247	S2020G20Y	188
253	S1040Y20R	45
315	S0515R	81
345	S3030Y90R	
348	S1030R80B	135
349	S155R80B	143
351	S2050Y50R	53
378	S1010G10Y	171
382	S4030Y20R	65
396	S3040Y20R	61
436	S3005Y20R	11
437	S3030Y10R	60
450	S2010Y20R	34
479	S3040G20Y	197
524	S5020Y30R	68
531	S5010Y10R	71
549	S2020Y10R	50
568	S1015R80B	128
571	S5020R	116
573	S4040Y90R	141
586	S2020Y80R	99
649	S5000N	2
734	S3502B	9
747	S4010G30Y	211
766	S3010Y90R	106
794	S3040Y10R	61
811	S3010Y30R	58

4.3.4 TOITURES DES CONSTRUCTIONS

La pente des toitures des constructions ne pourra être supérieure à 35%.

La couverture des toitures doit être réalisée avec un aspect de tuiles canal ou similaire, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés et des vérandas. Les tuiles noires sont interdites.

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

Les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées.

Les cheminées seront enduites à l'identique à celui de l'habitation ou en briques pleines apparentes.

Dans le cas de la réfection de toiture, la couverture des toitures doit être réalisée en tuile d'aspect canal, romane canal, romane ou méridionale, à dominante rouge ou de teinte vieillie.

4.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

DISPOSITIONS APPLICABLES	CLOTURES SUR RUE	CLOTURES SUR LIMITE SEPARATIVE
DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N	La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres.	
Dans la zone N hors secteur Np	Les clôtures sur voie sont constituées soit: - d'une grille à barreaudage vertical - un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : - à l'identique de celles sur rue - soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte, avec ou sans muret bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre)
Dans le secteur Np	Les clôtures sur voie sont constituées soit: - d'une grille à barreaudage vertical - un grillage à fer soudé de couleur verte ou grise sur poteaux métalliques de même teinte Les murs sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle	Les clôtures sur limites séparatives sont constituées soit : - à l'identique de celles sur rue - soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture doit être au moins égale à la valeur médiane entre la déclinaison de la pente et l'arase horizontale.

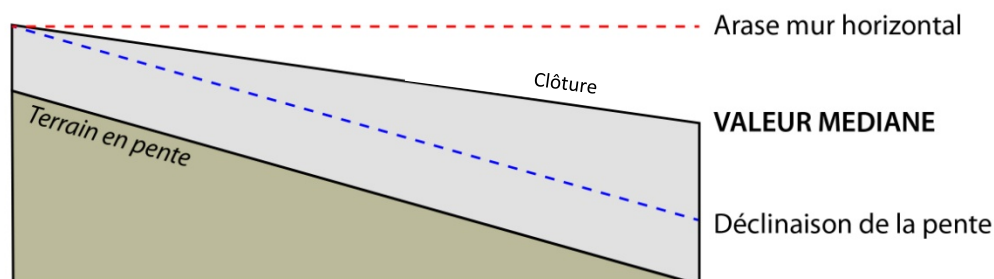


Schéma du profil des clôtures en cas de terrains en pente. schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Article 5 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Espace Boisé Classé ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

5.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

5.2.1 FOSSES ET COURS D'EAU

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

5.2.2 LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER OU A CREER

Les linéaires boisés repérés au plan de zonage sous la mention « **Haie et alignement d'arbre à protéger** » doivent être conservés ou plantés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable sur le même terrain d'assiette du projet.

La haie doit être accompagnée d'une bande enherbée d'une largeur d'au moins 1,50 m de part et d'autre de cette dernière.

A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être autorisé à conditions d'être compensé selon le principe : un mètre de haie est planté pour un mètre de haie arraché.

Les haies sont plantées ou replantées en respectant les dispositions suivantes :

- > L'emprise nécessaire pour la haie à créer représente une largeur moyenne de 3 mètres.
- > Les plantations à réaliser combinent une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates).
- > Les essences locales utilisées pour la réalisation des plantations sont variées et composées parmi trois espèces différentes minimum dans la strate arborée et la strate arbustive.
- > Les thuyas, cyprès et laurier cerise sont interdits.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 6 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3,5 m.

Article 7 : Conditions de desserte par la voirie

7.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

7.2 Conception et dimensionnement des voies

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,5 mètres.

Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

8.1 Eau potable

Pour les constructions destinées à l'habitation, le terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable, d'énergie et de communications pour être constructible.

REGLEMENT | ANNEXE

Essences régionales recommandées pour les plantations

Liste de recommandations non exhaustive pour les plantations composées d'essences régionales à réaliser en fonction des conditions du milieu (sol, exposition, topographie) :

- Arbres de hauts jets : Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Frêne commun, Merisier, Tilleul des bois ...
- Arbres de moyens jets : Alisier torminal, Erable champêtre, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Prunier sauvage...
- Arbustes : Cornouiller sanguin, Prunellier, Sureau noir, Troène des bois, Viorne latante...