



Commune de
VARENNES-SUR-USSON

PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 27 juin 2014

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Modification simplifiée n°1 : 8 avril 2016
- Modification n°1 : 20 juin 2024

4.3 - REGLEMENT ECRIT

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....1

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....6

 ZONE UA.....7

 ZONE UB.....13

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....19

 ZONE AUb.....20

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....27

 ZONE A28

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES34

 ZONE N35

TITRE VI : LEXIQUE38

TITRE VII : PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER REMARQUABLE À PROTÉGER41

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Varennes-sur-Usson (63).

Article 2 – Portée juridique du règlement

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (art. L123-5 du code de l'urbanisme).

Article 3 – Dérogations au règlement

Les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol fixées par le règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme) ;
- De la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- De la restauration ou de la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- De la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art. L111-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- De la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (art. L111-3 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 – Articulation du règlement avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans qu'elles puissent cependant porter préjudice aux dispositions suivantes.

1°) Prescriptions spéciales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (art. R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (art. R111-4 du Code de l'Urbanisme).

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (art. R111-15 du Code de l'Urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du Code de l'Urbanisme).

2°) Servitudes d'utilité publique

Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

3°) Règlementations particulières

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, et dans leur domaine de compétence spécifique, les règlementations particulières suivantes :

- Le Règlement Sanitaire Départemental ;
- Le règlement de voirie départementale ;
- La réglementation sur l'archéologie préventive (loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive).

Article 5 – Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (art. L111-9 du Code de l'Urbanisme) ;
- Dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics (art. L111-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- Dès lors qu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le conseil municipal, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le

ID : 063-200070407-20240626-AT_8-DE



installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération. La délibération du conseil municipal qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés (art. L111-10 du Code de l'Urbanisme) ;

Article 6 – Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est instauré sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) délimitées dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme (art. L211-1 et R211-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 – Autorisations particulières applicables à certaines utilisations du sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art. R421-23§h du Code de l'Urbanisme). La liste des éléments patrimoniaux ou paysagers figurent en annexe du règlement et sont identifiés sur le règlement graphique ;
- Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés repérés sur le règlement graphique (art. R130-1 du Code de l'Urbanisme) ;

Les réalisations d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités ayant pour effet de mettre en eau, d'assécher, d'imperméabiliser, ou de remblayer une zone humide sont soumises (art. R214-1 du Code de l'Environnement) :

- À déclaration si la superficie des zones asséchées ou mises en eau est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha ;
- À autorisation préfectorale si la superficie des zones asséchées ou mises en eau est supérieure à 1 ha.

Article 8 – Le patrimoine protégé (art. L123-1-5§7 du code de l'urbanisme)

Les éléments patrimoniaux protégés, repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du règlement.

Les coupes et abatage d'arbres ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments végétaux protégés ne seront admis que pour les motifs suivants :

- Exploitation dans la limite d'un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement les arbres mûrs, dépérissant ou dangereux ;
- Raisons phytosanitaire liées à la santé et à la vie des arbres ;
- Raisons de sécurité ;
- Nécessité d'accès à la parcelle ;
- Aménagement d'une construction ou d'une installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Les arbres abattus devront être remplacés par un individu de la même espèce.

Les travaux effectués sur les bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui leur procure leur intérêt. Les extensions et les surélévations des volumes bâtis protégés sont interdites.

Article 9 – Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme de Varennes-sur-Usson distingue plusieurs grandes catégories de zones, elles même découpées en secteurs pour répondre aux différentes caractéristiques du territoire communal :

Les zones urbaines (dites « zone U ») correspondent aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R123-5 du Code de l'Urbanisme). Les zones urbaines du règlement graphique du plan local d'urbanisme sont au nombre de deux :

- La zone **UA** correspond au secteur de centre ancien du bourg de Varennes-sur-Usson ;
- La zone **UB** correspond aux secteurs d'extensions résidentielles du bourg et aux hameaux ;

Les zones à urbaniser (dites « zone AU ») correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (art. R123-6 du Code de l'Urbanisme). Le règlement graphique du plan local d'urbanisme ne comprend qu'une seule zone à urbaniser :

- La zone **AUb** correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont les réseaux situés à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones agricoles (dites « zone A ») correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R123-7 du Code de l'Urbanisme). Le règlement graphique du plan local d'urbanisme ne comprend une zone agricole et un sous-secteur d'accueil limité des constructions :

- La zone **A** correspond aux secteurs agricoles où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; elle comprend un sous-secteur **Ah** correspond aux secteurs agricoles où l'accueil limité de tiers non agriculteur et d'activités agro-touristiques sont autorisés sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles.

Les zones naturelles et forestières (dites « zone N ») correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). Le règlement graphique du plan local d'urbanisme ne comprend une seule zone naturelle et un sous secteur d'accueil limité pour des équipements publics :

- La zone **N** correspond aux secteurs protégés de la commune en raison, soit de la qualité des milieux naturels, soit de la présence de ressources naturelles dans le sous-sol ; elle comprend un sous-secteur **NL** destiné à recevoir des équipements sportifs et de loisirs ainsi que les équipements publics nécessaires à leur fonctionnement.

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UA

Caractère dominant de la zone : La zone UA correspond à la zone de centre ancien du bourg de Varennes-sur-Usson où la densité est importante. À usage principal d'habitation, de bureaux, de commerces et d'artisanat, il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver au centre ancien son caractère.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées :

- À l'artisanat sauf dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant,
- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles sauf dans les conditions définies à l'article UA2 suivant,
- Aux exploitations forestières,
- À la fonction d'entrepôts.

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant,
- Les Habitations Légères de Loisir,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les locaux artisanaux sous réserve qu'ils n'apportent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage,
- Les extensions des bâtiments d'exploitation agricole existants sous réserve qu'ils n'apportent pas une gêne supplémentaire pour le voisinage,
- La création de bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière où se situe déjà un bâtiment d'exploitation agricole, et qu'ils n'apportent pas une gêne supplémentaire pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, qu'elles n'apportent pas de nuisances pour le voisinage et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, n'entraînent aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Article UA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomment doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

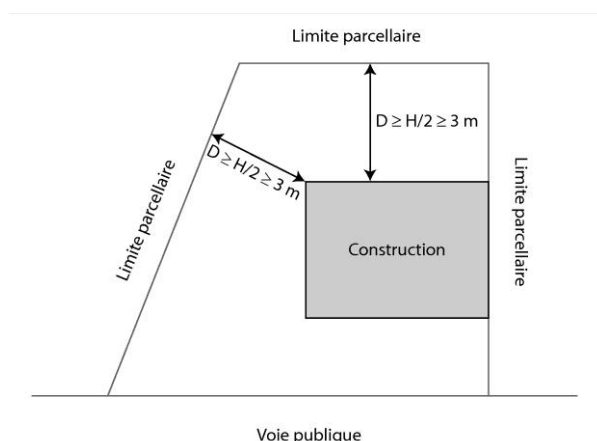
Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes devront être implantées :

- avec un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.996 ;
- à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux autres voies.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait à au moins 3 mètres de la R.D.996, et à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre des autres voies.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être édifié avec un retrait (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article UA 10, sans que ce retrait soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).



Concernant les piscines, elles doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

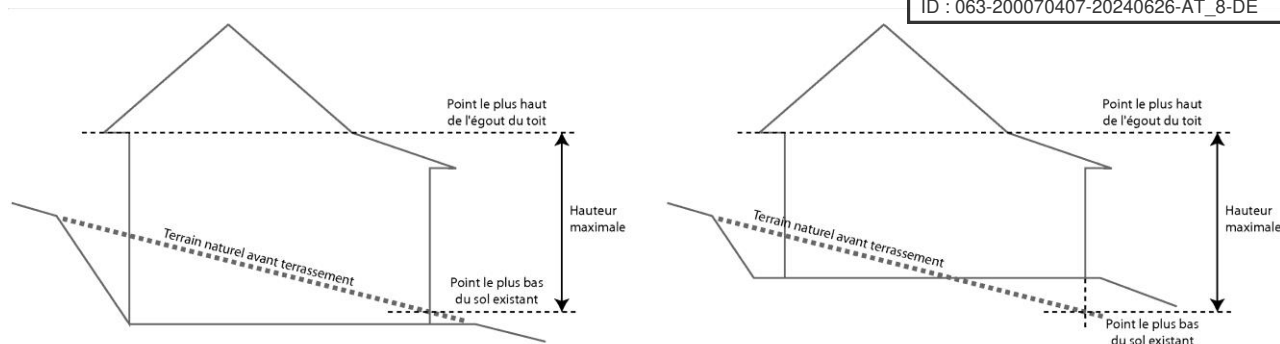
Non règlementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) sur lequel la construction est implantée jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres. Une hauteur supplémentaire est admise pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 7 mètres sans que la hauteur au faîtière de l'extension ne puisse être supérieure à la hauteur au faîtière de la construction existante.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dispositions particulières :

1) Toiture

La pente ne pourra pas être supérieure à 50 %. Les toitures terrasses sont admises. Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, elles ne pourront avoir une superficie supérieure à 35 m² pour l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite de teinte rouge ou brun et sans nuances.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques solaire, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Traitement des façades

Les murs des façades seront enduits dans un ton rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux.

Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) ou pour distinguer un volume de la construction (sous réserve que la superficie

couverte n'excède pas 20% de la superficie totale des façades de la construction), et à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits dans ce cas.

Les assemblages de capteurs des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables implantés en façade devront être intégrés dans l'architecture générale de la construction (brises soleil, ombrières, etc.).

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

3) Percements – menuiseries extérieures

Pour les façades donnant sur une voie, les ouvertures (à l'exception des entrées de garage, des portes cochères et des vitrines commerciales) devront avoir des proportions plus hautes que larges.

Pour les façades donnant sur une voie, les volets seront battants, pleins ou à lames « à la française ». Les volets roulants sont admis mais à condition que des volets à battants soient également disposés en décoration.

4) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettres

Les compteurs de gaz, d'électricité et les boîtes aux lettres devront être regroupés et intégrés à la façade, ou au mur de clôture.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades et sur les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. Ils devront être placés en combles, ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux ou aux changements de destination en habitation des constructions existantes à l'approbation du PLU.

Pour les autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme et repérés au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UA

Envoyé en préfecture le 26/06/2024

Reçu en préfecture le 26/06/2024

Publié le



ID : 063-200070407-20240626-AT_8-DE

Article UA 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

ZONE UB

ZONE UB

Caractère dominant de la zone : Cette zone s'étend sur les secteurs d'extension résidentielle et sur les hameaux de la commune. L'urbanisation s'y développe en prolongeant les quartiers centraux. Les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement. Il s'agit de favoriser la mixité des fonctions urbaines afin de renforcer l'animation de ces quartiers.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées :

- À l'artisanat sauf dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,
- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles sauf dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,
- Aux exploitations forestières.

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,
- Les Habitations Légères de Loisir,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux constructions admises dans la zone sauf dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les locaux artisanaux sous réserve qu'ils n'apportent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage,
- Les extensions des bâtiments d'exploitation agricole existants sous réserve qu'ils n'apportent pas une gêne supplémentaire pour le voisinage,
- La création de bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient implantés sur la même unité foncière où se situe déjà un bâtiment d'exploitation agricole, et qu'ils n'apportent pas une gêne supplémentaire pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, qu'elles n'apportent pas de nuisances pour le voisinage et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, n'entraîne aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux constructions admises dans la zone sous réserve du respect des conditions définies à l'article UB 11.

Article UB 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomment doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

Lorsque le réseau public de collecte des eaux usées n'existe pas, les constructions devront disposer d'une installation d'assainissement individuelle conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation devra être conçue en vue d'un raccordement ultérieur au réseau public de collecte des eaux usées.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les

dispositifs adaptés pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité, les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, sans porter préjudice aux fonds voisins.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

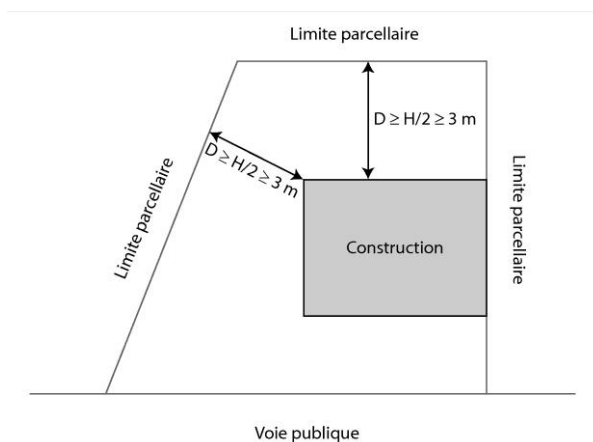
Les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum.

Pour les extensions ou surélévations des constructions existantes, elles pourront être réalisées avec un retrait inférieur correspondant à l'alignement de la construction existante, et à condition que cette extension ou surélévation ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait à la limite ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être édifié avec un retrait (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article UB 10, sans que ce retrait soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3\text{m}$).



Concernant les piscines, elles doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

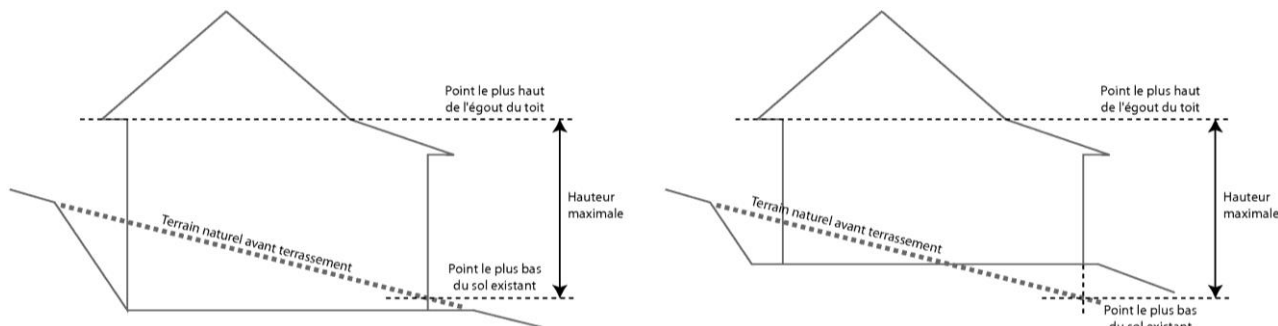
Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) sur lequel la construction est implantée jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dispositions particulières :

1) Toiture

La pente ne pourra pas être supérieure à 50 %. Les toitures terrasses sont admises. Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, elles ne pourront avoir une superficie supérieure à 35 m² pour l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite de teinte rouge ou brun et sans nuances.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, solaire thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble

de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Traitement des façades

Les murs des façades seront enduits dans un ton rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux.

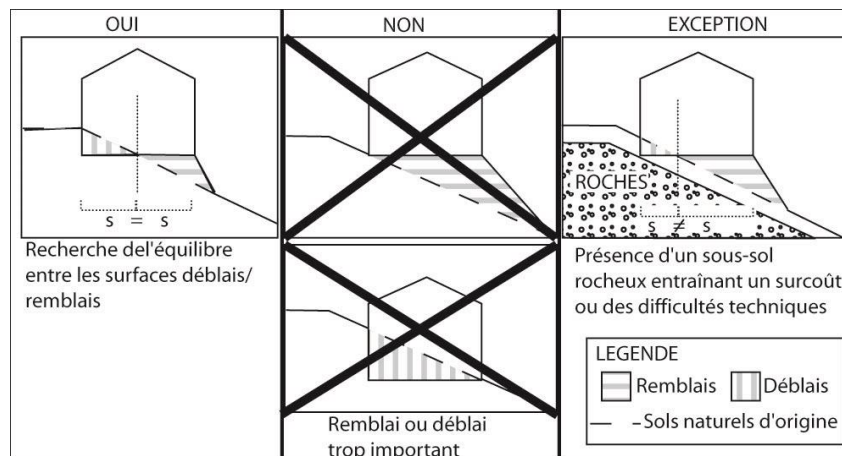
Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autours des ouvertures (encadrement) ou pour distinguer un volume de la construction (sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 20% de la superficie totale des façades de la construction), et à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits dans ce cas.

Les assemblages de capteurs des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables implantés en façade devront être intégrés dans l'architecture générale de la construction (brises soleil, ombrières, etc.).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

3) Exhaussement / affouillement

Les constructions s'adapteront au mieux à la pente naturelle du terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Si elles ne sont pas soutenues, les pentes des déblais et des remblais devront être végétalisées. Les murs de soutènement des déblais et remblais devront être constitués, soit de gabion, soit maçonnés. Les murs maçonnés devront être enduits ou crépis dans une teinte identique à celle de la façade de la construction. Un seul type de mur de soutènement sera admis pour les déblais et remblais d'une même unité foncière.

Concernant les voies d'accès aux garages enterrés, toutes les mesures devront être prises pour en limiter la longueur et la profondeur.

4) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettres

Les compteurs de gaz, d'électricité et les boîtes aux lettres devront être regroupés et intégrés à la façade, ou au mur de clôture.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades et sur les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. Ils devront être placés en combles, ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

5) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa ci-dessus, les clôtures doivent être aménagées en limite des voies et emprises publiques et en limite de propriété.

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,6 mètre pour les murs pleins, 1,8 mètre pour les dispositifs à claire-voie (grillage, treillis soudé, etc.) et 1 mètre pour les murs bahut surmontés d'un dispositif à claire-voie de 0,8 mètre maximum. Les grillages double-torsion sont interdits.

Pour les murs pleins, leur couleur sera la même que la couleur principale des façades. Pour les dispositifs à claire-voie, ils seront soit d'une nuance grise, soit d'une nuance marron, soit d'une nuance verte.

Article UB 12 – Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Les éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme et repérés au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non règlementé.

Article UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **À URBANISER**

ZONE AUb

ZONE AUb

Avertissement : Les dispositions du règlement de zone s'appliquent sans préjudice des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur (avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles).

Caractère dominant de la zone : Il s'agit de secteurs à caractères naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et dont les réseaux situés à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUb devra être conforme au mode d'aménagement et au phasage prévus dans l'OAP correspondante. Les zones AUb sont destinées à devenir des zones UB.

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées :

- À l'artisanat sauf dans les conditions définies à l'article AUb 2 suivant,
- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles ou forestières,

Sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies à l'article AUb 2 suivant,
- Les Habitations Légères de Loisir,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux constructions admises dans la zone sauf dans les conditions définies à l'article AUb 2 suivant.

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les locaux artisanaux sous réserve qu'ils n'apportent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, qu'elles n'apportent pas de nuisances pour le voisinage et qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, n'entraîne aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés aux constructions admises dans la zone sous réserve du respect des conditions définies à l'article AUb 11.

Article AUb 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article AUb 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera conçu de façon à ce que le débit de fuite maximal soit de 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie décennale.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées, vers un dispositif aérien de gestion alternative des eaux pluviales (noue d'infiltration, fossé...).

Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques sont autorisées et encouragées ; de même que les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales sur la parcelle (la rétention, l'infiltration, ...).

Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes à la circulation publique

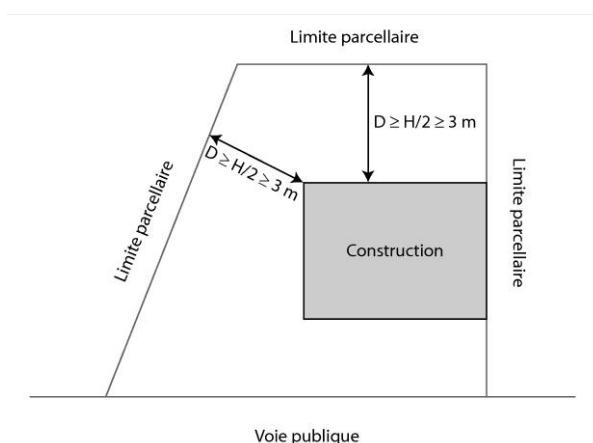
Les constructions devront être implantées à l'alignement et/ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait à la limite ou avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque lot issu du lotissement ou de la division en propriété ou en jouissance, par opposition au principe de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Article AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être édifié avec un retrait (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article AUb 10, sans que ce retrait soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3\text{m}$).



Concernant les piscines, elles doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque parcelle issue du lotissement ou de la division en propriété ou en jouissance.

Article AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

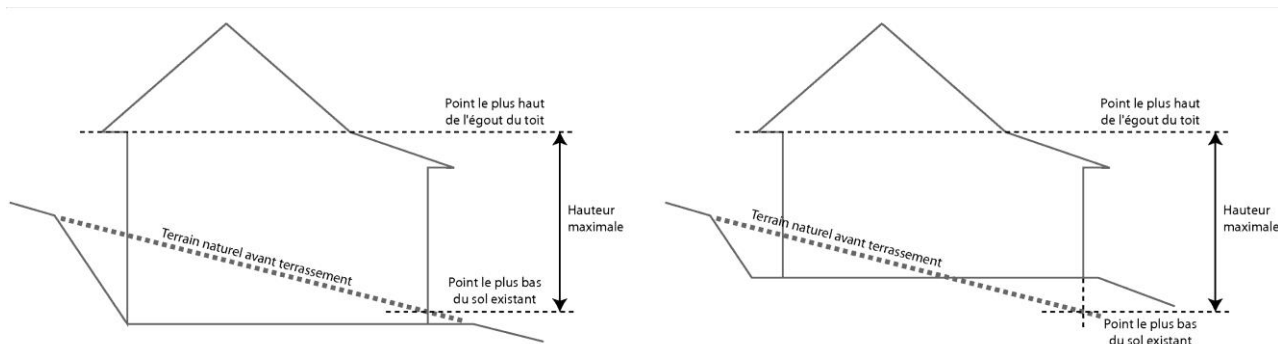
Non règlementé.

Article AUb 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) sur lequel la construction est implantée jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Article AUb 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dispositions particulières :

1) Toiture

La pente ne pourra pas être supérieure à 50 %. Les toitures terrasses sont admises. Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, elles ne pourront avoir une superficie supérieure à 35 m² pour l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite de teinte rouge ou brun et sans nuances.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, solaire thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble

de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins deux rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Traitement des façades

Les murs des façades seront enduits dans un ton rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux.

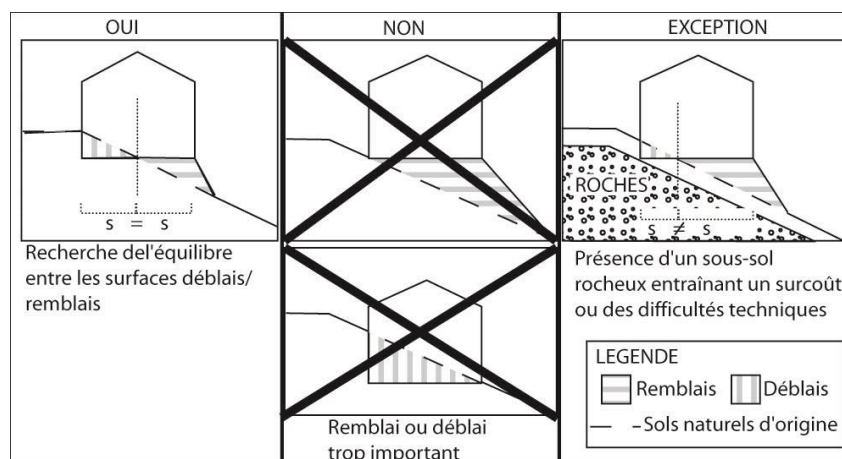
Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autours des ouvertures (encadrement) ou pour distinguer un volume de la construction (sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 20% de la superficie totale des façades de la construction), et à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits dans ce cas.

Les assemblages de capteurs des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables implantés en façade devront être intégrés dans l'architecture générale de la construction (brises soleil, ombrières, etc.).

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

3) Exhaussement / affouillement

Les constructions s'adapteront au mieux à la pente naturelle du terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Si elles ne sont pas soutenues, les pentes des déblais et des remblais devront être végétalisées. Les murs de soutènement des déblais et remblais devront être constitués, soit de gabion, soit maçonnés. Les murs maçonnés devront être enduits ou crépis dans une teinte identique à celle de la façade de la construction. Un seul type de mur de soutènement sera admis pour les déblais et remblais d'une même unité foncière.

Concernant les voies d'accès aux garages enterrés, toutes les mesures devront être prises pour en limiter la longueur et la profondeur.

4) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettre

Les compteurs de gaz, d'électricité et les boîtes aux lettres devront être regroupés et intégrés à la façade, ou au mur de clôture.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades et sur les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. Ils devront être placés en combles, ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

5) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur voies seront constituées de haies vives plantées d'essences locales diversifiées. Les haies mono essence sont interdites.

Elles seront éventuellement doublées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie/ajouré (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 1 mètre de hauteur) ;
- Soit d'un muret appareillé en pierre locale ou enduit, d'une teinte en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale des clôtures sur voies, hors haies, ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées de haies vives plantées d'essences locales diversifiées. Les haies mono essence sont interdites.

Elles seront éventuellement doublées d'un grillage souple sans mur bahut

Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune :

- Soit maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 3 à 5 mètres ;
- Soit surélévation de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.

Article AUb 12 – Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitations, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Article AUb 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Les éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme et repérés au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Article AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Article AUb 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article AUb 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les voiries devront être équipées de fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée sur la commune.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONE A

Caractère dominant de la zone : Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le sous-secteur **Ah** correspond à des zones d'accueil limité où les habitations et leurs annexes de tiers non agriculteur ainsi que les activités agro-touristiques sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Sont autorisé sous condition pour la zone A :

- Les habitations des exploitants agricoles, à condition d'être liées à la présence d'un bâtiment d'exploitation, et que l'activité agricole en cause impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation ou d'un membre salarié de l'exploitation. Une distance maximale de 100 mètres pourra être admise entre l'habitation et le bâtiment d'exploitation en cas de contrainte particulière justifiée (sanitaire, topographique, réglementaire, paysagère, etc.) ;
- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être aménagés au plus près du siège de l'exploitation ou d'un bâtiment d'exploitation existant à l'approbation du PLU. Une distance maximale de 100 mètres pourra être admise entre la construction projetée et le siège d'exploitation ou le bâtiment d'exploitation à côté duquel elle sera aménagée. Il est également admis une implantation à une distance de 200 mètres maximum entre le bâtiment projeté et la limite d'une zone Ah ;
- Les structures légères (serre, tunnel, etc.) à usage agricole sous réserve du respect de l'article A 11 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que celles-ci assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement ;
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés aux constructions énumérées ci-dessus et du respect de l'article A 11 ;
- Les travaux de restauration ou de confortement des bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 sont admis à condition qu'ils évitent toute dénaturation des caractéristiques architecturales qui leur procure un intérêt et qu'ils ne constituent pas une extension ou une surélévation.

Sont autorisé sous condition, pour les sous-secteurs Ah :

- Les habitations, leurs annexes et les extensions sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles ;
- Les constructions destinées aux activités agro-touristiques telles que la vente directe des produits fermiers, les campings à la ferme et les fermes-auberges, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- Les travaux de restauration ou de confortement des bâtiments ou ensemble de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme sont admis

à condition qu'ils évitent toute dénaturation des caractéristiques architecturales qui leur procure un intérêt et qu'ils ne constituent pas une extension ou une surélévation.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à la préservation des activités agricoles et de leur intégration au site.

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

À l'exception des bâtiments à usage agricole, toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

À l'exception des bâtiments à usage agricole, toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité, les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, sans porter préjudice aux fonds voisins.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de l'emprise de la voie au moins égal à :

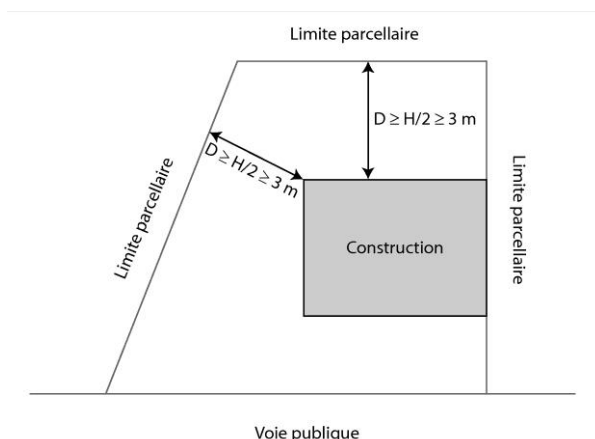
- 50 mètres par rapport à la R.D.996,
- 10 mètres par rapport aux autres voies dans la zone A,
- 3 mètres par rapport aux autres voies dans les sous-secteurs Ah.

Pour les extensions ou surélévations des constructions existantes, elles pourront être réalisées avec un retrait inférieur correspondant à l'alignement de la construction existante, et à condition que cette extension ou surélévation ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, il doit être édifié avec un retrait (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article A 10, sans que ce retrait soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3\text{ m}$).



Concernant les piscines, elles doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

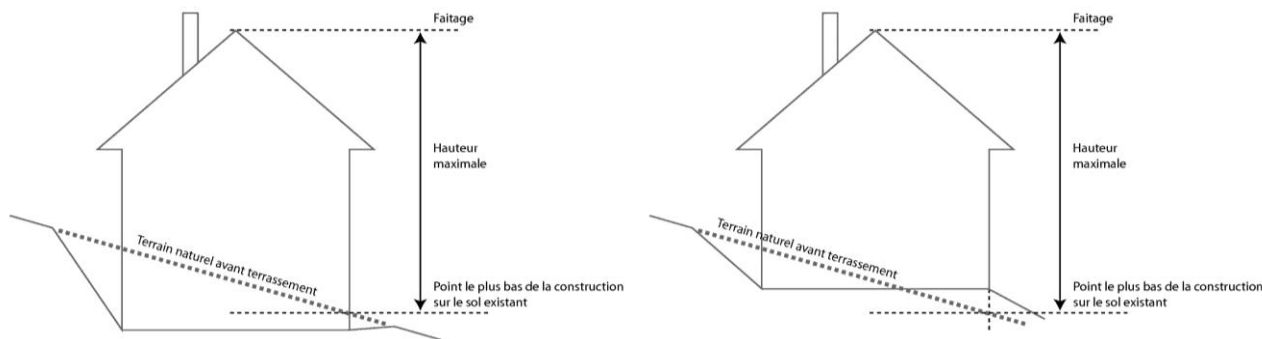
Non règlementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) jusqu'au sommet de la construction (faîtage, mur acrotère, etc.), non compris les éléments de superstructure (souche de cheminée, etc.).



La hauteur des bâtiments nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ne peut excéder 12 mètres.

Pour les autres constructions, cette hauteur ne peut excéder 8 mètres sur une verticale donnée.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Il sera préférable d'intégrer ou d'accoler les constructions annexes (garages, remises, etc.) aux constructions principales et de traiter leurs façades et leurs toitures avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Pour les bâtiments agricoles, les silos, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux structures agricoles légères (tunnel, serre, etc.).

Dispositions particulières :

1) Toiture

Pour les bâtiments à usage agricole, la pente ne pourra pas être inférieure à 35 %. Pour les autres constructions, la pente ne pourra pas être supérieure à 50 %. Les toitures terrasses sont admises. Néanmoins, lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, elles ne pourront avoir une superficie supérieure à 35 m² pour l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas, des bâtiments à usage agricole et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur

forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite de teinte rouge ou brun et sans nuances. Des matériaux d'un autre aspect seront admis pour la rénovation des toitures existantes couvertes par un matériau d'un autre aspect à condition que l'aspect du matériau employé soit identique à celui en place.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, les matériaux de couverture des bâtiments à usage agricole devront avoir une couleur mate, non réfléchissante, dans une nuance unie de rouge ou de gris.

À l'exception des toitures des bâtiments à usage agricole, l'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaire thermique, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins deux rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs des façades seront enduits dans un ton rappelant les teintes des enduits traditionnels locaux.

Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) ou pour distinguer un volume de la construction (sous réserve que la superficie couverte n'excède pas 20% de la superficie totale des façades de la construction), et à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits dans ce cas.

Pour les bâtiments à usage agricole, il est également admis l'emploi de bardages à l'aspect de bois brut ou métalliques. Pour les bardages d'aspect métallique, leur couleur sera mate et sombre et d'une nuance de gris, de brun ou de vert.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les assemblages de capteurs des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables implantés en façade devront être intégrés dans l'architecture générale de la construction (brises soleil, ombrières, etc.).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux structures agricoles légères (tunnel, serre, etc.).

3) Exhaussement / affouillement

Les constructions s'adapteront au mieux à la pente naturelle du terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).

ZONE A

OUI	NON	EXCEPTION
Recherche de l'équilibre entre les surfaces déblais/remblais	Remblai ou déblai trop important	Présence d'un sous-sol rocheux entraînant un surcoût ou des difficultés techniques LEGENDE Remblais Déblais - Sols naturels d'origine

Si elles ne sont pas soutenues, les pentes des déblais et des remblais devront être végétalisées. Les murs de soutènement des déblais et remblais devront être constitués, soit de gabion, soit maçonnés. Les murs maçonnés devront être enduits ou crépis dans une teinte identique à celle de la façade de la construction. Un seul type de mur de soutènement sera admis pour les déblais et remblais d'une même unité foncière.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

Les éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Les aires de stockage ou de dépôt à l'air libre ainsi que les structures agricoles légères (tunnel, serre, etc.) devront être masquées par un écran végétal employant un mélange d'essences locales.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **NATURELLES**

ZONE N

ZONE N

Caractère dominant de la zone : Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Le sous-secteur **NL** correspond à une zone d'accueil limité destinés à recevoir des équipements sportifs et de loisirs ainsi que les équipements publics nécessaires à leur fonctionnement à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées :

- À l'habitation,
- Aux hébergements hôteliers,
- Aux bureaux,
- Aux commerces,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles,
- À la fonction d'entrepôts, sauf dans le sous-secteur NL.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisir,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des Espaces Boisés Classés ou d'un élément de paysage délimité en application de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Pour la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises qu'à la condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïque) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

Article N 3 - Accès et voirie

Non règlementé.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de l'emprise de la voie au moins égal à :

- 50 mètres par rapport à la R.D.996,
- 10 mètres par rapport aux autres voies sauf dans le sous-secteur NL où cette distance est ramenée à 1,5 mètre.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives sauf dans le sous-secteur NL où cette distance est ramenée à 1,5 mètre.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) jusqu'au sommet de la construction (faîtage, mur acrotère, etc.).

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres dans le sous-secteur NL.

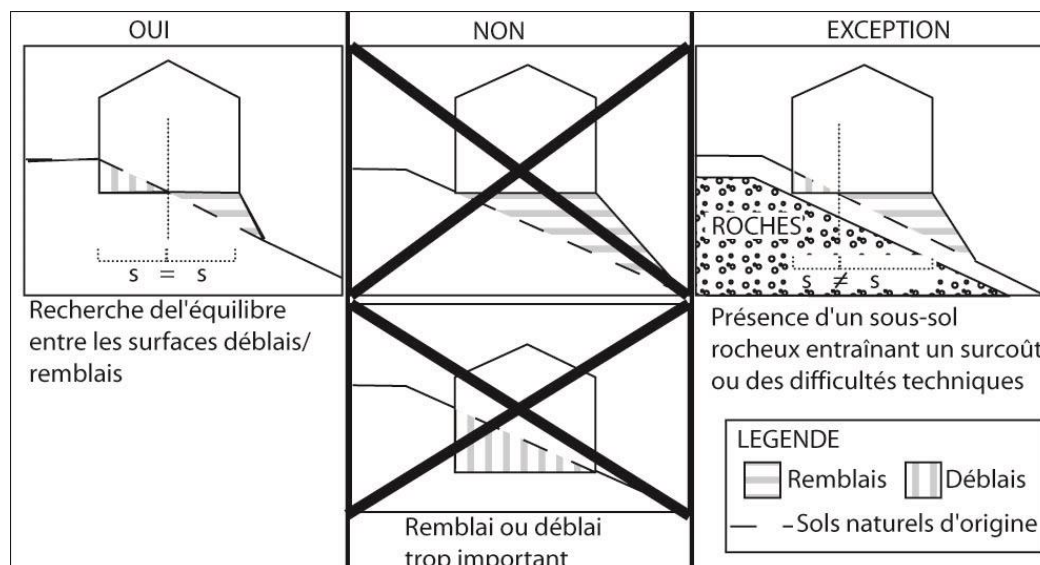
Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel.

Il sera préférable d'intégrer ou d'accoler les constructions annexes aux constructions principales et de traiter leurs façades et leurs toitures avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Les constructions s'adapteront au mieux à la pente naturelle du terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Article N 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

Les éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI

LEXIQUE

ACCÈS

Permet la desserte d'une propriété ; en revanche, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie dès lors que ce passage dessert plusieurs propriétés.

ANNEXES

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment dont la destination relève d'une des destinations prévues à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, et constituant, sur une même unité foncière, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. piscine, abri de jardin, remise, garage pour les constructions destinées à l'habitation).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,5 on peut construire jusqu'à 1000 m² x 0,5 = 500 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics correspondent aux ouvrages nécessaires à l'exécution par la collectivité de ses missions de service public pour les besoins de la population et consistant à la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, sanitaires, médico-sociales, d'enseignement, de loisirs, de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERÊT COLLECTIF

Les constructions et installations d'intérêt collectif correspondent aux constructions et installations assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population et consistant en la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, sanitaires, médico-sociales, d'enseignement, de loisirs, de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACE LIBRE

Espace sur lequel ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments à l'exception des aires de stationnement, des aires de stockage et des dépôts à l'air libre, des terrasses et des abords aménagés des piscines.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe d'une construction à un bâtiment existant (ex. : pièces supplémentaires, remise, garage,...).

HABITATION LEGÈRE DE LOISIR

Construction démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIR

Un parc résidentiel de loisir est un terrain aménagé au sens du 1° de l'article R111-32 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des habitations légères de loisir ou des résidences mobiles (mobil home).

UNITÉ FONCIÈRE

Îlot foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte correspond à la voie sur laquelle se situe l'accès principale d'une parcelle.

TITRE VII

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER REMARQUABLE **À PROTÉGER**

Les éléments du patrimoine bâti ou paysager remarquables à protéger sont signalés sur le règlement graphique par une étoile verte ou par des hachures vertes pour le patrimoine paysager constitués d'éléments végétaux, par une étoile bleue pour le patrimoine bâti.

Description	Adresse références cadastrales	Photo
Tonne (abris agricole) surmontée d'un pigeonnier	Le joug AD 17	
Alignement d'arbre formant une allée cavalière sur l'ancien chemin d'accès au domaine du Joug	Le Joug A 11 A 15 A 16	
Massif boisé à l'Ouest du domaine du Joug	Le Joug A 4 A14	

Description	Adresse références cadastrales	Photo
Logis du domaine du Joug	Le Joug A 41	
Massif boisé au sud du domaine du Joug	Le Joug A 5 A 6 A 9 A 11 A 47 A 51	
Logis et anciens bâtiments d'exploitation Domaine du Mazel	Le Mazel B7	
Massif boisé au sud de La Tuilerie du Mazel	Corniches Corniche B 431 ZC 108	

Description	Adresse références cadastrales	Photo
Logis du domaine des Granges	Les Granges B 382	
Tonne (abris agricole)	Le Coin ZC 122	
Parc paysager du domaine des Bouis	Les Bouis B 249 B 339 B 340 B 341	

Description	Adresse références cadastrales	Photo
Logis du domaine des Bouis	Les Bouis B 411	
Allée cavalière du domaine des Bouis	Les Bouis B 253 B 256	
Tonne (abris agricole)	Les Bouis ZD 1	

Description	Adresse références cadastrales	Photo
Alignement d'arbres au sud du hameau des Beaudards	Les Beaudards B 272, 273, 275, 276, 284, 285, 293, 294, 298, 299, 300, 301	
Alignement d'arbres au sud du bourg	Tiaret C 649 C 907	
Massif boisé autours de l'ancien lavoir et alignement d'arbres jusqu'au chemin des platanes	Les Bouteyres C 750 C 877 C881	

Description	Adresse références cadastrales	Photo
Alignement d'arbre le long du chemin des platanes	Le Bois ZA 44, 46, 49, 77, 79, 163	
Ensemble de bâtiments agricoles au lieu-dit <i>Le Bois</i>	Le Bois ZA 87	
Logis	Le Bois ZA 88	