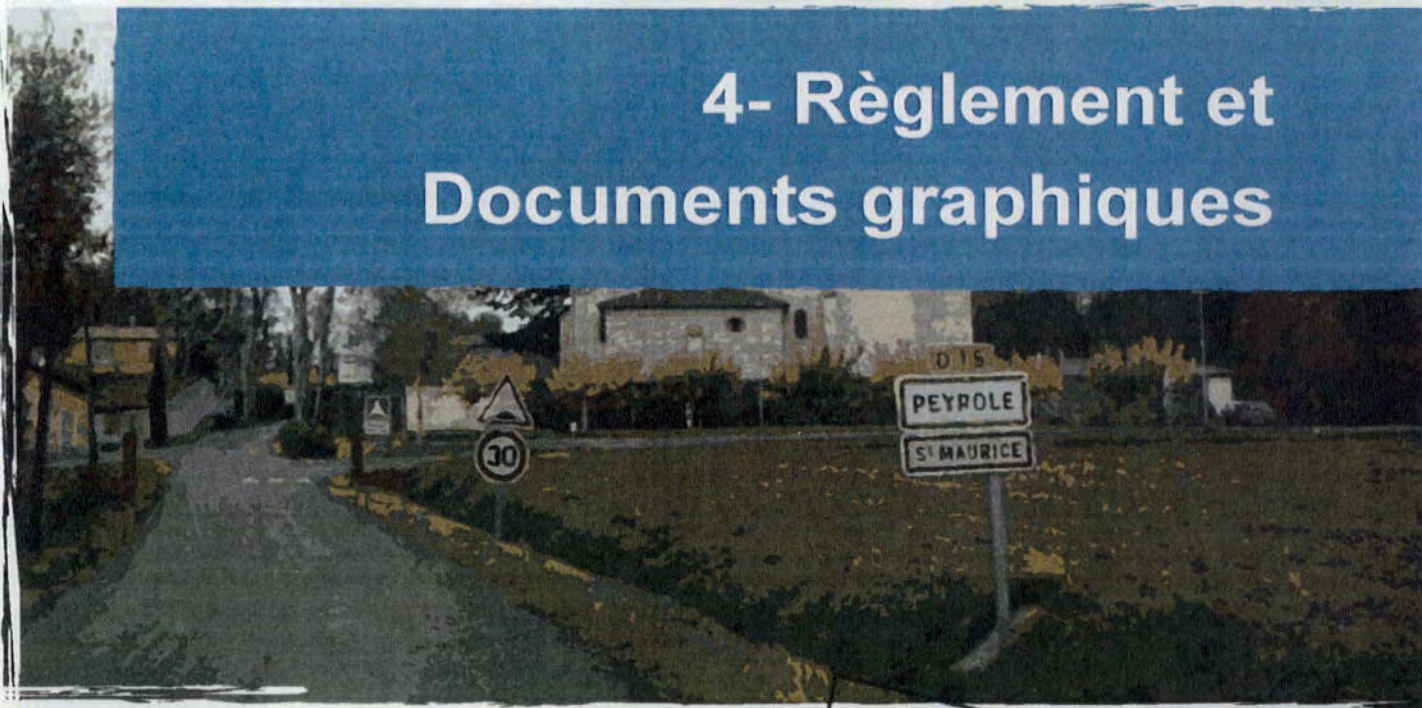


Plan Local d'Urbanisme

La Modification n°1 approuvée le 02 mars 2020
a été abrogée le 21 juin 2021

Commune de Peyrole

4- Règlement et Documents graphiques



REÇU LE
21 FEV. 2014
PREFECTURE DU TARN



Le Maire
Sylvère NIVELAIS

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **17 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Peyrole

4.1- Règlement d'Urbanisme



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **17 février 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	3
ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - ZONE U1	5
CHAPITRE II - ZONE U2	14
CHAPITRE III - ZONE U3	23
CHAPITRE V - ZONE UE	32
CHAPITRE IV - ZONE UX	37
ZONES A URBANISER	43
CHAPITRE VI - ZONE AU	44
CHAPITRE VII - ZONE AUo	53
ZONES AGRICOLES	55
CHAPITRE IX - ZONE A.....	56
ZONES NATURELLES	64
CHAPITRE X- ZONE N	65

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « **U...** ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
U1	<i>Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg</i>
U2	<i>Extensions urbaines du bourg et des hameaux</i>
U3	<i>Extensions urbaines diffuses</i>
UE	<i>Secteurs à vocation d'équipements</i>
UX	<i>Secteurs à vocation économique</i>

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE U1- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

Les constructions présenteront au moins une façade dans le même alignement que les constructions voisines, et de préférence parallèle à la voie publique afin de participer à la cohérence d'un front bâti.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Une adaptation mineure de ces règles sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U1- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres à la sablière.

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

- Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.
- Tout pastiche est interdit.

2) Volumétrie, façade

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

3) Toitures

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.
- La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4) Façades

Proportions générales, équilibre :

- Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

- Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
- Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être dans la mesure du possible rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

5) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.
- Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

6) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

ARTICLE U1- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

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

2) Commerces, bureaux et établissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Concernant les éléments paysagers et leurs abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, ils devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.

- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE U1- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE U1- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2 :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE U2- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé,

mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Tout accès nouveau sur la route départementale n°87 classée en catégorie 2 est interdit.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 5,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle,
- soit sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U2- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

En cas de démolition ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, ...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) Volumétrie, façade, épanelage

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles.
- La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraines.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) **Façades**

Proportions générales, équilibre :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
- Les aménagements, agrandissements, surélévations de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

- Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.
- Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être dans la mesure du possible rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades, ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) **Clôtures**

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

- Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des 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.
- La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0.80 mètre en façade sur rue et à 1.60 mètre sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.60 mètre en façade sur rue et sur les limites séparatives.

5) **Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions**

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

2) Commerces, bureaux et établissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.

Le COS est fixé à 0.50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

ARTICLE U2- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U2- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE U3

ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3:

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions à usage commercial,
- Les hôtels, résidences hôtelières ou restaurants,
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les nouveaux bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités artisanales sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Tout accès nouveau sur la route départementale n°87 classée en catégorie 2 devra être aménagé.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 5,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...). Si la largeur le permet, elles comprendront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE U3- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U3 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U3 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Les constructions nouvelles seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport de la limite de l'emprise publique.

Des décrochements ponctuels peuvent être autorisés pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les bâtiments annexes (piscine, remises,...) non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Les constructions nouvelles seront édifiées :

- Soit sur une des deux limites séparatives,
- Soit en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE U3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U3- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15 % de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

En cas de démolition ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, ...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) Volumétrie, façade, épanelage

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles.
- La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. La teinte des tuiles et des matériaux de couverture devra être en harmonie avec le bâti environnant existant.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en briques foraine.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
- Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être dans la mesure du possible rendus dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades et de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des 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 pourront être constituées de grilles ou grillages, éventuellement seront idéalement doublées d'une haie végétale, d'essences variées.
- La hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 mètre au minimum et limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures (hors pilier de portail) est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

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

2) Etablissements à usage d'activités artisanales :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone U3, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.

Le COS est fixé à 0,15. Il pourra être porté à 0,20 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

ARTICLE U3- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U3- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les constructions destinées au stationnement collectif de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements collectifs à usage sportif et récréatif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (entrepôt de matériel, columbarium, sanitaires...).
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de

risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives.
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D >$ ou égal à 3 mètres minimum).

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UE- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

CHAPITRE IV - ZONE UX

ARTICLE UX- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX :

- Les installations et travaux divers, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UX-2,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière ou décharges,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UX- 3 - ACCES ET VOIRIE

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

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UX- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux résiduaires industrielles :

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence à minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux.

Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

4) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UX- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UX- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UX- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage,...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UX- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UX- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article UX-9.

ARTICLE UX- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UX- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2) Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité.

3) Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les éléments producteurs d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

4) Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

Les clôtures (donnant sur la voie où situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie et/ou doublés d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,20 mètres sur voie et à 2 mètre sur la limite séparative.

5) Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

6) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

ARTICLE UX- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE UX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques de thuyas ou de laurines qui enferment l'espace.

ARTICLE UX- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE UX- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indiquées « **AU...** ». Elles comprennent le chapitre suivant :

DENOMINATION	VOCATION
AU	<i>Zones d'urbanisation future ouvertes à court terme</i>
AUo	<i>extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une modification ou révision du PLU</i>

CHAPITRE VI - ZONE AU

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, de commerces et de services,
- Les constructions destinées à l'activité industrielle et toute construction ou installation qui ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, caravanes, matériaux, ...),
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de programmation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de Programmation,

- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités (artisanales, commerciales, bureaux et services, hôtellerie) sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les entrepôts s'ils sont liés au commerce de détail et à l'artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales de catégorie 2 (RD 87 et 10) est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

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

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 m minimum en cas de sens unique,
- 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); elles intégreront en supplément dimensionnel par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie).

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance :

- De 15 m minimum de l'axe de la RD 10 (catégorie 2) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.

Dans les autres cas :

Dans les secteurs présentant une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un recul compris entre 0 à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité publique ni de réduire le recul existant.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 mètre doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle,
- soit sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

ARTICLE AU- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à **50 %** de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 11 à 16 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire).

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **7 mètres** à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, la hauteur limite des constructions pourra être majorée de 20 %, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme en matière de mixité sociale.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial, lors d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des constructions ou extensions plus contemporaines (toitures terrasses,...) pourront être autorisées à condition qu'elles correspondent à un parti architectural affirmé et maîtrisé et que celles-ci s'intègrent dans leur environnement.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes...) sont proscrites.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

1) Volumétrie, façade, épanelage

- Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

- Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %.
- En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
- Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières de type traditionnelles.
- La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.
- Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.
- Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.
- Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

- Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
- Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
- Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, ...) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.
- Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront s'intégrer au mieux au bâti et si possible rendus non visibles depuis le domaine public.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références architecturales extérieures à la région).

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.
- Les clôtures tant à l'alignement que sur des 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 végétalisées seront à privilégier dans les secteurs d'habitat pavillonnaire (densité inférieure à 12 logements/hectare).
- Dans l'ensemble des secteurs AU, la hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 mètre au minimum et limitée à 1,20 mètre en façade sur rue et à 1,50 mètre sur les limites séparatives.
- La hauteur totale des clôtures (hors pilier de portail) est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

1) Habitations :

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, aux besoins des réhabilitations d'habitations avec ou sans création de nouveaux logements, et aux besoins des changements de destination, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les ratios suivant devront être respectés :

	Nombre d'emplacements
Habitat individuel	1 place par logement + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2) Commerces, bureaux et établissements à usage d'activités artisanales et d'entrepôts :

Il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

3) Equipement hôtelier (établissement de plus de 5 chambres) :

Pour les équipements hôteliers, il est exigé une place de stationnement pour deux chambres.

4) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur destination ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dispositions générales :

Les dispositions ci-dessus concernent uniquement les nouvelles constructions ou installations.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type d'établissement, le lieu d'implantation, la fréquentation possible.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 250 m² de surface libre dans les autres secteurs.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants.

Les aires de stationnement et voiries devront idéalement être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce n°3 du dossier de PLU)

Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 11 à 16 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Le COS est fixé à 0.50. Il pourra être porté à 0,55 si l'opération envisagée crée une part de logement à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Dans le cas de création de lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

ARTICLE AU- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

CHAPITRE VII - ZONE AUo

ARTICLE AUo- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AUo, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général (bâtiments EDF, arrêt de bus, ...) à la condition complémentaire que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE AUo- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AUo- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AUo- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUo- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « **A...** ».

DENOMINATION	VOCATION
A	<i>Zones à vocation agricoles</i>
A1	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles</i>
A2	<i>Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieur des grands espaces agricoles, ou quelques constructions nouvelles sont autorisées</i>

CHAPITRE IX - ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des :

- constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone A, tous secteurs confondus (A1 et A2) :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans toute la zone A et hors secteurs A1, A2 :

A condition que les occupations et utilisations du sol soient nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les annexes à l'habitation sont autorisées et limitées à 50 m² d'emprise au sol (hors piscines). Elles devront être implantées à une distance de 30 mètres maximum par rapport à la construction principale.

- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions.
- les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house, ...).
- le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'activité hippique (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré.
- pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - ⇒ l'habitat,
 - ⇒ l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;
 - ⇒ l'artisanat ;
 - ⇒ au commerce,
 - ⇒ aux bureaux,
 - ⇒ à l'exploitation agricole (notamment les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation).

Dans les secteurs A1 :

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - ⇒ l'habitat ;
 - ⇒ l'artisanat ;
 - ⇒ au commerce,
 - ⇒ aux bureaux,
 - ⇒ l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes,...) ;
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 50 mètres maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 450m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans les secteurs A2 :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher par unité foncière.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 50 mètres maximum par rapport à la construction principale.
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Le regroupement des accès sera favorisé sur les voies de catégories 2, notamment les RD87 et RD10. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement paysager.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- De 15 m minimum de l'axe des RD 87 et 10 (catégorie 2) et de l'axe des RD 14, RD 19 et RD 15 (catégorie 3) ou à 20 mètres minimum en cas d'alignement d'arbres.
- De 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A (hors secteurs A1 et A2) :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs A1 :

Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.

Dans le secteur A2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs confondus) :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1 et A2 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions, calculée depuis le terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- pour les **constructions à usage d'habitation**, 7 mètres à la sablière du toit.
- pour les **bâtiments agricoles**, 15 mètres au faîtage.

Les **annexes à l'habitation** sont quant à elles limitées à 3,5 mètres au faîtage.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

Dans les seuls secteurs A1 et A2 :

La hauteur limitée maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à la sablière. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les annexes à l'habitation sont quant à elles limitées à 3,5 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone A, tous secteurs confondus (A1 et A2) :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les toitures et murs végétalisés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas 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.

Les éléments producteurs d'eau chaude ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

Dans la zone A :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures.

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les toitures fibro-ciment de teinte ocre rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Le bardage métallique en façade des bâtiments sera de teinte proche du milieu environnant.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Dans les secteurs A1 et A2 :

1) L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

2) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

3) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus dans la mesure des possibles non visibles depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

5) Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

Les modifications, restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes de toiture, etc.

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage urbain existant.

Tout pastiche est interdit.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A :

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront dans la mesure du possible entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants (voir la liste des essences conseillées en annexe du rapport de présentation).

Dans les secteurs A1 et A2 :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

Concernant les éléments naturels et paysagers et leurs des abords identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront être respectées les dispositions particulières ci-dessous :

- Les plantations doivent être conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences locales seront privilégiées.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE A-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « **N...** ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	<i>Zone naturelle à préserver</i>
Np	<i>Zone naturelle paysagère correspondant aux ZNIEFF « Etangs de Montans et Peyrole », « Bois de Combal » et « Bois de la Chaupertié »</i>
N1	<i>Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes</i>
N5	<i>Zone prévue pour la création d'une station d'épuration</i>

CHAPITRE X- ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans la seule zone N :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière,

Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs N1 et N5 (hors secteur Np)

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié en application de l'article L123-1-5 7° comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans la zone N et les secteurs Np, hors secteurs N1 et N5

- Les aménagements nécessaires aux pratiques cyclables ou piétonnes.

Dans le secteur N1

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol en une ou plusieurs fois et situées soit en extension soit à proximité de l'habitation. Elles devront être implantées à une distance de 50 mètres maximum par rapport à la construction principale.

- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 450 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Dans le secteur N5 :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les affouillements et les exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et installations de la station d'épuration.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Le regroupement des accès sera favorisé sur les RD87 et RD10. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone N et les secteurs Np :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

- 1) Alimentation en eau potable

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- 2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux de toitures doivent être évacuées dans le réseau collectif.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N et les secteurs Np :

Sans objet.

Dans les secteurs N1 :

Les extensions des constructions existantes devront respecter la continuité du bâti existant, en veillant à porter le moins possible atteinte à la végétation.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs N5 :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

Dans la zone N et les secteurs Np :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur N5 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone N et les secteurs Np et N5 :

Non réglementé.

Dans les secteurs N1 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les piscines ainsi que les terrasses, accès et allées non perméables sont intégrées dans le calcul de cette emprise.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et les secteurs Np :

Non réglementé.

Dans le secteur N1 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière. Néanmoins, si la construction existante est d'une hauteur supérieure, l'extension peut être réalisée en continuité (même hauteur).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans les secteurs N5 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 mètres à la sablière du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone N et les secteurs Np et N5 :

Non règlementé

Dans les secteurs N1 :

1) L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

2) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

3) Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

5) Recours aux énergies renouvelables et aux écoconstructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ARTICLE N-15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N-16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.