



COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3.2 : REGLEMENT



P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX	
PIECE 3.2 : REGLEMENT	
APPROUVE LE	MODIFIE LE
01 juillet 2019	Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 janvier 2024
Signature et cachet de la Mairie	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERESAPPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	48
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERESAPPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	54
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERESAPPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	61
TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERESAPPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	69
TITRE VI : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	75

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

PORTEES JURIDIQUES DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

1 - Il fixe les conditions d'utilisation et d'occupation des sols, sous réserve des dispositions s'appliquant nonobstant ce règlement, dont :

- Les articles du Code de l'urbanisme comprenant les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, les dispositions relatives à l'aménagement et la protection de la montagne.
- Les servitudes d'utilité publique telles qu'annexées au présent PLU, et notamment les Plans de Prévention des Risques Naturels ou la servitudes I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz. En matière de risques, notamment d'inondation ou aléas miniers, le règlement graphique comporte également des données informatives.
- Les articles du Code du Patrimoine relatifs aux fouilles, aux découvertes fortuites et aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Les articles du Code rural et de la pêche maritime, notamment concernant les périmètres de protection sanitaire liés à l'activité agricole.
- Les législations encadrant la réalisation de projets d'aménagements ou de constructions, notamment la loi n°93-24 sur la protection et la mise en valeur des paysages et la loi n°92-3 sur l'eau.

2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles peuvent également faire l'objet d'autres dérogations limitativement prévues par le même Code.

Les exigences liées à l'application des Plans de Prévention des Risques (PPR) peuvent permettre une application alternative des présentes prescriptions. Ces adaptations devront être appréciées selon des impératifs de sécurité, et s'inscrire dans le cadre des prescriptions des PPR.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone concernée par le projet,
- de ne pas nuire à la protection des espaces à enjeux naturels ou paysagers,
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,

les constructions et installations entrant dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » et les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs sont autorisées sur l'ensemble du territoire ; il en va de même des affouillements et exhaussements leur étant nécessaires. Concernant les prescriptions définies aux deuxième et troisième parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »), il n'est pas fixé de règle pour les constructions entrant dans ces destinations / sous destinations.

ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Saint-Benoît-de-Carmaux est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

ZONES URBAINES :

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

La zone UA : zone urbaine du centre historique ;

La zone UB : zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien ;

La zone UC : zone urbaine dédiée aux logements collectifs

La zone UF : zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande

La zone UE : zone urbaine dédiée aux équipements publics et sportifs

La zone UX : zone urbaine à vocation économique

ZONES A URBANISER :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

La zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat ;

ZONES AGRICOLES :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : zone agricole ;

ZONES NATURELLES :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : zone naturelle et forestière

La zone Npv : zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable

2 – Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions générales du présent règlement applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions réglementaires du Plan de Prévention de Risques d'Inondation du bassin versant du Cérrou (approuvé le 21 avril 2013) qui s'imposent au règlement du PLU, et qui engendrent des règles de constructibilité spécifiques au risque en fonction du zonage reporté à titre informatif sur le document graphique du présent règlement. Les différents documents du PPRI approuvé sont annexés au PLU ;

ET

- les dispositions réglementaires en termes d'isolations acoustiques pour les nouvelles constructions situées à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Tarn du 30 janvier 2015.

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentent sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.

ARTICLE 5 : ORGANISATION DU REGLEMENT

1 – Le présent règlement est organisé en huit parties, dont certaines se déclinent en sous-partie pour chaque zone définie au plan de zonage :

Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;

Titre II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines;

La zone UA ;

La zone UB ;

La zone UC;

La zone UF ;

La zone UE ;

La zone UX ;

Titre III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser ;

Les zones AU

Titre IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles ;

La zone A

Titre V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles ;

La zone N et son sous-secteur Npv

Titre VI : Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2 – Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations

2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

2/ Mixité fonctionnelle

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

Façades

Percements

Huisserie

Boutiques et enseignes

Toitures

2/ Performance énergétique

3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics réglementés

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

Eaux usées

Eaux pluviales

3/ Electricité et Communications

4/ Ordures ménagères

3 – Le plan de zonage du présent règlement comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre VI du règlement ;
- les différentes zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou en vigueur sur le territoire communal et approuvé le 22 avril 2013.
- une trame graphique permettant la prise en compte des aléas miniers au titre de l'article R151-34 du CU

ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnelle la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 A R.151-29 :

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

2° Habitation

Logement
Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma
Hôtels
Autres hébergements touristiques

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 7 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES DE MISE EN APPLICATION DU REGLEMENT

1. Lexique national de l'urbanisme

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

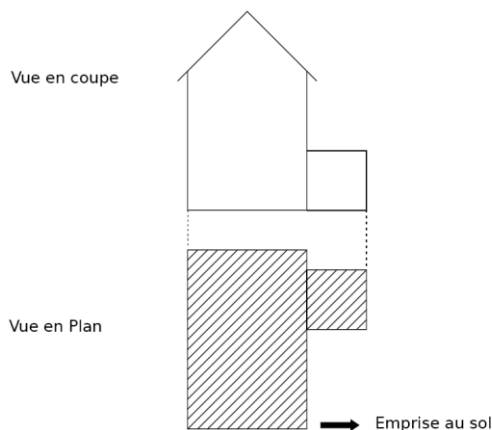
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

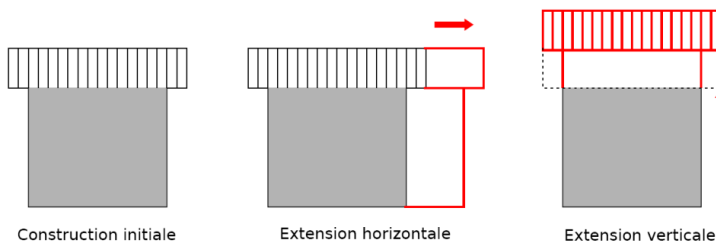
Emprise au sol

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



Extension

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



Façade

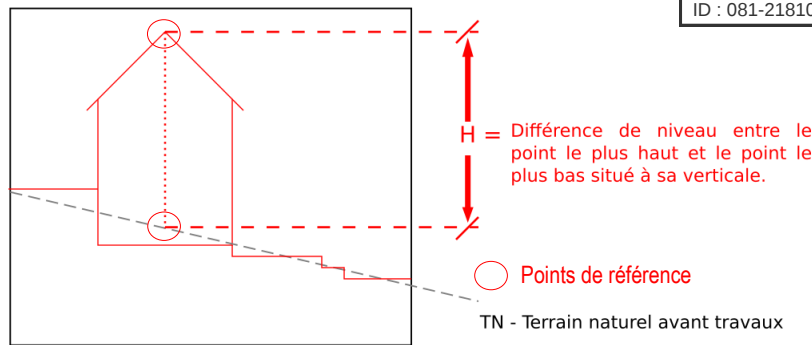
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

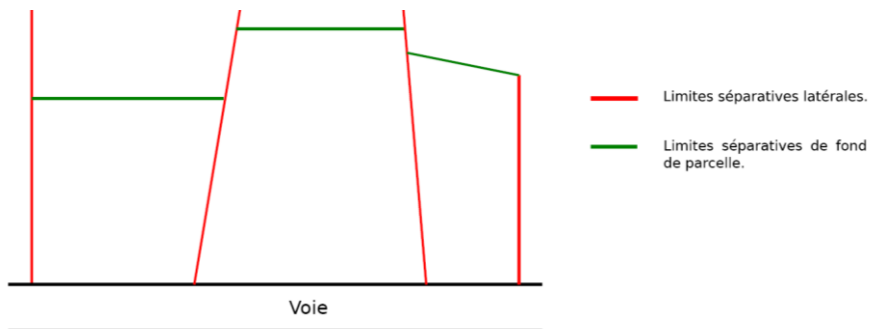
Hauteur

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



Limites séparatives

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

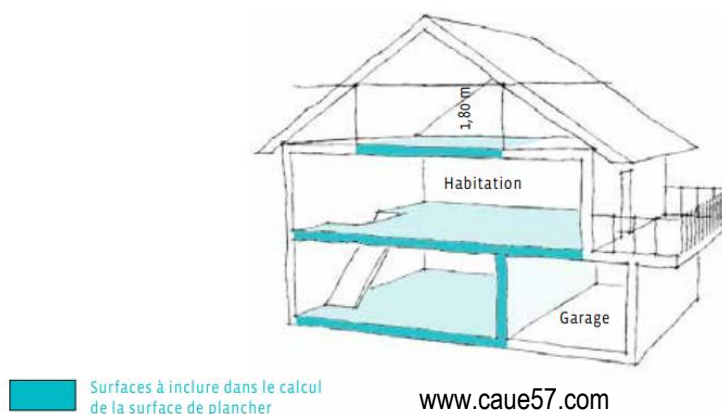


Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface plancher

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades. Les surfaces dédiées au stationnement, les vides et les trémies d'escalier et les hauteurs sous plafond inférieures à 1m80 ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface plancher.



Voie ou emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Lexique complémentaire du PLU

ACCES

1 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

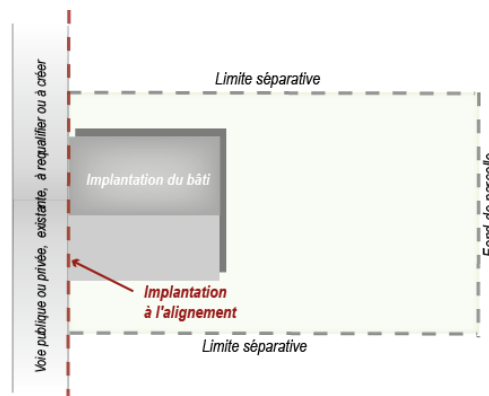
Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones -Titre I).

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

CONTIGU

- 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
- 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les neuf destinations et sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

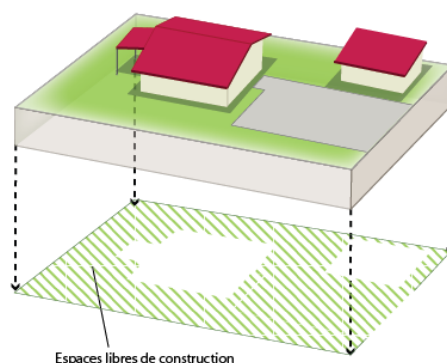
EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.
- 2 - Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE « PLEINE TERRE »



Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

ESPACES PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LOGEMENT PRODUIT :

Il s'agit d'un logement créé au sein d'une construction existante sur une unité foncière, par exemple dans le cas d'une rénovation, changement d'affectation ou de division d'une habitation en plusieurs logements. On parlera alors de logements produits et non de nouvelles constructions.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

PIGNON (*voir façade*)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

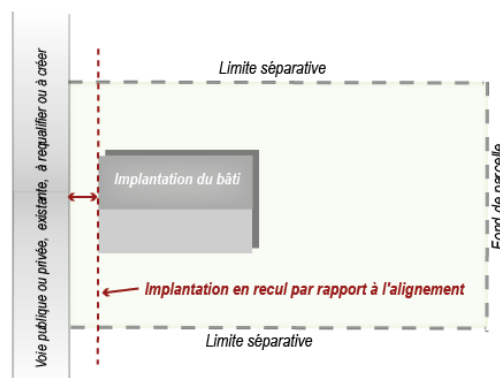
PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction ou l'autorisation d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine pourront ou ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

PARKING PRIVATIF

Place de stationnement sur l'emprise foncière du projet, ouverte sur le domaine public, d'une dimension de 5 x 2,5 mètres.

RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)



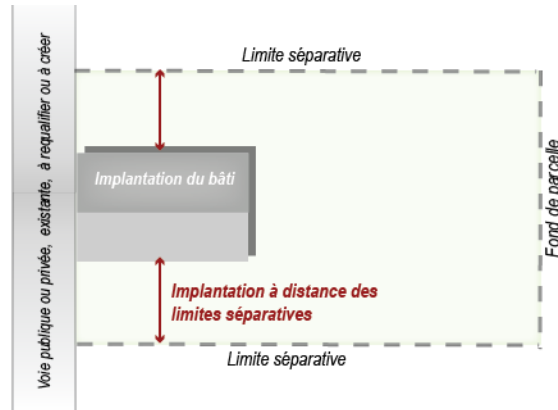
- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

REHABILITATION

Sont considérés comme des travaux de réhabilitation, tous les travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisées dans le volume d'une construction existante.

RENOVATION

Sont considérés comme des travaux de rénovation, tous les travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

SOL NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans, suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

ARTICLE 10 : RAPPEL CONCERNANT L'APPLICATION DES DIFFERENTS CODES SUR LE TERRITOIRE

1 - Les règles établies dans le présent règlement doivent être appliquées en tenant compte des codes nationaux en vigueur :

- code de l'environnement
- code de la construction et de l'habitation
- code rural et de la pêche maritime
- code forestier
- code du patrimoine
- [...] *liste non exhaustive*

2 - Les porteurs de projet et les services instructeurs doivent s'y référer pour assurer la légalité des aménagements et opérations réalisées sur le territoire communal, qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ou non.

3 - Une attention particulière devra être portée au code civil, lors de la conception des projets afin de respecter les règles édictées en matière de voisinage et de gestion des vues.

ARTICLE 11 : PRISE EN COMPTE DES ALEAS MINIERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CO

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, figuré sur le document graphique, les dispositions suivantes s'appliquent.

Aléa		Niveau	Zonage des risques		
			Avec enjeux existants	Avec enjeux futurs	Sans enjeu
Mouvements de terrain liés aux exploitations souterraines et aux ouvrages débouchant au jour	Tassement	Faible	Zone de précaution (zone T1)		
	Fontis	Très faible	Zone de danger (zone F1)	Zone de danger (zone F2)	
		Faible			
		Moyen	Zone de danger (zone F2)		

1- Dispositions applicables en zone de précaution

Risque « tassement » T1

Dispositions générales

Dans cette zone, les constructions et les aménagements peuvent être autorisés sous réserve du respect de prescriptions techniques spécifiques.

En matière de bâti, la conception des constructions prendra en compte des objectifs de performance portant essentiellement sur pérennité de la structure et sur la gestion des eaux pour éviter les infiltrations. Ces objectifs sont les suivants :

- concevoir un bâtiment en forme de parallélépipède dont le rapport entre la longueur et la largeur ne doit pas excéder 2 ; et en limitant sa hauteur à 10,5 mètres (au niveau du faitage),
- utiliser des matériaux de constructions présentant des performances de résistance et un niveau de durabilité largement éprouvés, autrement dits conformes aux documents normatifs en vigueur (D.T.U. et normes NF ou EN) ou relevant d'Avis Techniques pour les matériaux innovants,
- réaliser une structure « rigidifiée » acceptant des déformations verticales liées aux tassements prévisibles,
- fonder le bâtiment sur un même niveau suffisamment portant,
- si plusieurs bâtiments sont réalisés, séparer les constructions par des joints de rupture libres dimensionnés en fonction du type de structure,
- évacuer les eaux pluviales et usées par le biais d'un dispositif étanche raccordé à un réseau collectif, un ouvrage hydraulique (caniveau ou fossé mère par exemple), un exutoire naturel ou un système d'infiltration situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction. Dans les autres cas, une étude géotechnique préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci (cf. la norme NF P 94-500) devra être réalisée pour définir les possibilités de rejet des eaux.

Pour les autres aménagements (travaux de voiries, implantation de réseaux, ...), une protection ou un renforcement des ouvrages ou des structures devra être mis en œuvre pour reprendre les efforts liés aux tassements prévisibles et ainsi limiter les désordres en surface. De plus, les eaux de ruissellements devront être collectées et évacuées vers un réseau étanche ou un exutoire naturel.

Exceptions : travaux autorisés sans objectifs de performance

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux et qu'ils n'entraînent pas une augmentation significative de la capacité d'accueil, les travaux de transformation du bâti existant peuvent être autorisés.

À titre d'exemple, peuvent être autorisés :

- les travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'affaissement,
- les constructions d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, piscine non couverte, ...),
- les extensions et surélévation de bâtiment inférieures à 20 m², dans la limite d'une par bâtiment (mise en place recommandée d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction),

- les transformations ayant pour effet des changements de destination, dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment.
- les reconstructions de bâtiment si la cause du sinistre n'est pas liée au risque et si les travaux n'entraînent pas une augmentation de la surface au sol initiale + 20 m², correspondant à la surface d'extension autorisée (reconstruction à l'identique ou avec modifications si elles permettent de réduire la vulnérabilité).

2- Dispositions applicables en zone de danger

Risque « Fontis » F1

Dispositions générales

Dans cette zone à caractère instable ou fortement exposée, tous les travaux de construction ou d'aménagement sont interdits, à l'exception de ceux prévus dans les paragraphes suivants.

Exceptions : travaux autorisés sur les constructions existantes

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux et qu'ils n'entraînent pas une augmentation significative de la capacité d'accueil, les travaux de transformation du bâti existant peuvent être autorisés.

À titre d'exemple, peuvent être autorisés :

- les travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment, à aggraver les dégâts en cas d'affaissement ou à créer de logement supplémentaire,
- les constructions d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, piscine non couverte, ...),
- les extensions et surélévations de bâtiment inférieures à 20 m², dans la limite d'une par bâtiment (mise en place recommandée d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction),
- les transformations ayant pour effet des changements de destination, dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment.
- les reconstructions de bâtiment si la cause du sinistre n'est pas liée au risque et si les travaux n'entraînent pas une augmentation de la surface au sol initiale + 20 m², correspondant à la surface d'extension autorisée (reconstruction à l'identique ou avec modifications si elles permettent de réduire la vulnérabilité).

Exceptions : travaux d'aménagement autorisés

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux, qu'ils n'amènent pas de surcharges supplémentaires et qu'ils n'aggravent pas les infiltrations d'eau, les aménagements suivants peuvent être autorisés.

- travaux d'entretien, de gestion et de réparation de voiries ne modifiant pas de manière significative la topographie,
- implantation de réseaux techniques ne modifiant pas de manière significative la topographie du site (pour les réseaux d'eau, une protection des canalisations devra être mise en œuvre pour reprendre les efforts liés aux tassements prévisibles).

Risque « Fontis » F2

Dispositions générales

Dans cette zone à caractère instable ou fortement exposée, tous les travaux de construction ou d'aménagement sont interdits, à l'exception de ceux prévus dans le paragraphe suivant.

Exceptions : travaux autorisés sur les constructions existantes

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux, les travaux et aménagements relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions existantes peuvent être autorisés.

À titre d'exemple, peuvent être autorisés :

- les travaux d'entretien, de gestion et de réparation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment, à aggraver les dégâts en cas d'affaissement ou à créer de logements supplémentaires,
- les constructions d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal (garage, abri de jardin, piscine non couverte, ...).

Sous réserve que les projets soient réalisés conformément aux règles constructives applicables aux travaux nouveaux, qu'ils n'amènent pas de surcharges supplémentaires et qu'ils n'aggravent pas les infiltrations d'eau, les aménagements suivants peuvent être autorisés.

- travaux d'entretien, de gestion et de réparation de voiries ne modifiant pas de manière significative la topographie,
- implantation de réseaux techniques ne modifiant pas de manière significative la topographie du site (pour les réseaux d'eau, une protection des canalisations devra être mise en œuvre pour reprendre les efforts liés aux tassements prévisibles).

TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le secteur Ua correspond au centre bourg de la commune. Au sein du centre historique, les constructions y présentent un caractère patrimonial.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1. Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
2. Sont interdites en zone Ua les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :
 - exploitation agricole et forestière ;
 - commerce de gros ;
 - industrie ;

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**1/. MIXITE SOCIALE :**

Non réglementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Afin de préserver les commerces présents au centre du village, le changement de destination des commerces et activités de service présents sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux, reportés sur les linaires identifiés au règlement graphique, n'est pas autorisé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions et les annexes doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions, les annexes et les piscines doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

1- La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments avoisinants. Les constructions ne peuvent pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2), et une hauteur maximale de 10,50 mètres au faitage.

2- Les annexes sont traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne peut pas dépasser 4,5 mètres au faitage.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

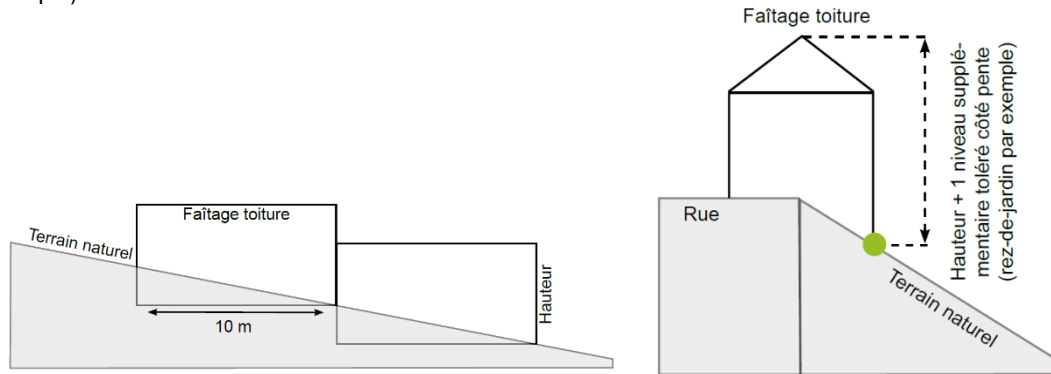
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - Doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public toute implantation

- d'antennes paraboliques
- d'appareils de climatisation
- Les conduits d'évacuation des condensats des compresseurs,
- les évacuations en sortie de façade des chaudières à condensation
- ainsi que toute sortie de ventilation ou aération

En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

Les évacuations en sortie de façade principale des chaudières à condensation ne peuvent pas être installées directement à moins de 2 mètres du sol.

Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

FAÇADES

La couleur des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements doivent respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries doit s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées sur le centre ancien sans pouvoir donner public

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

3/. CLOTURES :

- 1 Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur.
- 2 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 30% du terrain d'assiette du projet doit être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.
- 2 Les surfaces libres de tout aménagement doivent être végétalisées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements à partir de la 5^{ème} place.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de :

- bureau, commerce de détail et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- habitation : 1 place au minimum par logement.
- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements doivent être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :

6 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il peut être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

8 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds, par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.

ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES

Pour l'ensemble des réseaux réglementés, le raccordement aux terrains doit être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement doit disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne peut être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations d'habitat collectif doivent comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1. Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
2. Sont interdites en zone Ub les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :
 - exploitation agricole et forestière ;
 - commerce de gros ;
 - industrie ;
 - équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de ceux visés à l'article Ub-2.

ARTICLE UB-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**1/. MIXITE SOCIALE :**

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental.
- 2 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur au moins une limite séparative latérale ;
 - soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- 2 Les piscines et leurs locaux techniques peuvent s'implanter à partir des limites séparatives.
- 3 Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage. Dans le cas où cette hauteur maximale est dépassée, l'annexe doit être implantée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

- 1 Les nouvelles constructions et les surélévations ne peuvent excéder une hauteur totale de 7,50 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).
- 2 Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne peut dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1)
- 3 Les annexes sont traitées en rez-de-chaussée, dont leur hauteur ne peut pas dépasser 4,5 mètres au faitage.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

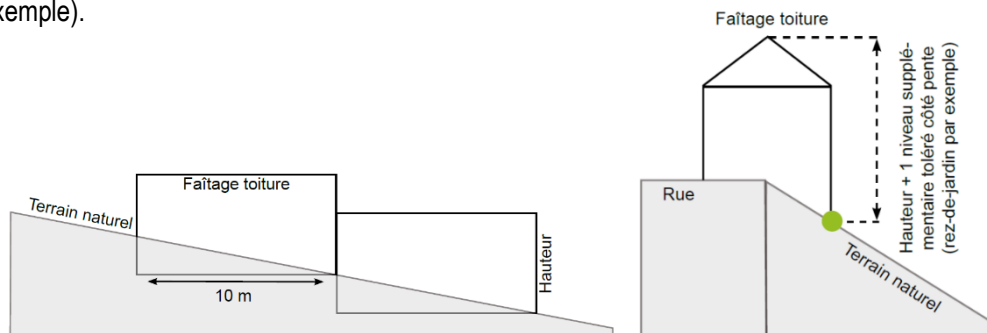
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale.
- 2 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 Doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public toute implantation
 - d'antennes paraboliques
 - d'appareils de climatisation
 - Les conduits d'évacuation des condensats des compresseurs,
 - les évacuations en sortie de façade des chaudières à condensation
 - ainsi que toute sortie de ventilation ou aération

En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs

Les évacuations en sortie de façade principale des chaudières à condensation ne peuvent pas être installés directement à moins de 2 mètres du sol.

Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

FAÇADES

La couleur des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements doivent respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries doit s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles ont une pente d'environ 30% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile argileuse.

Sont autorisées les toitures de type bac acier ou bardage ou végétalisée, en harmonie avec les constructions environnantes et de teintes discrètes.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

3/. CLOTURES :

- 1 Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètres de hauteur. Une haie est autorisée à condition de prévoir un passage de 0,50 cm de largeur pour en permettre l'entretien à son stade adulte.
- 2 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.
- 3 Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 30% du terrain d'assiette du projet doit être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.
- 2 Les surfaces libres de tout aménagement doivent être végétalisées et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements à partir de la 5e place.

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière.
- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ub-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements doivent être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.
- 4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 5 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 6 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 7 Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il peut être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.
- 8 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.

ARTICLE Ub-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES

Pour l'ensemble des réseaux réglementés), le raccordement aux terrains doit être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire, lorsqu'il existe, pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations doivent disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement doit disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

Une telle dérogation ne peut être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux est obligatoirement réalisé en souterrain.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation doivent comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Uc-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 2 Sont interdites en zone Uc les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :
 - exploitation agricole et forestière ;
 - commerce de gros ;
 - industrie.

ARTICLE Uc-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Le secteur Uc a pour vocation de permettre la réalisation d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE Uc-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Uc-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental.
- 2 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 3 L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 Les constructions doivent s'implanter en observant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, pris en tout point du bâtiment, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres.
- 2 Les piscines et leurs locaux techniques peuvent s'implanter à partir des limites séparatives.
- 3 Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage. Dans le cas où cette hauteur maximale est dépassée, l'annexe doit être implantée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

- 1 Les nouvelles constructions et les surélévations ne peuvent excéder une hauteur totale de 10,50 mètres au faitage et trois niveaux (R+2). Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- 2 Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne peut dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).
- 3 Les annexes sont traitées en rez-de-chaussée, dont leur hauteur ne peut pas dépasser 4,5 mètres au faitage.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

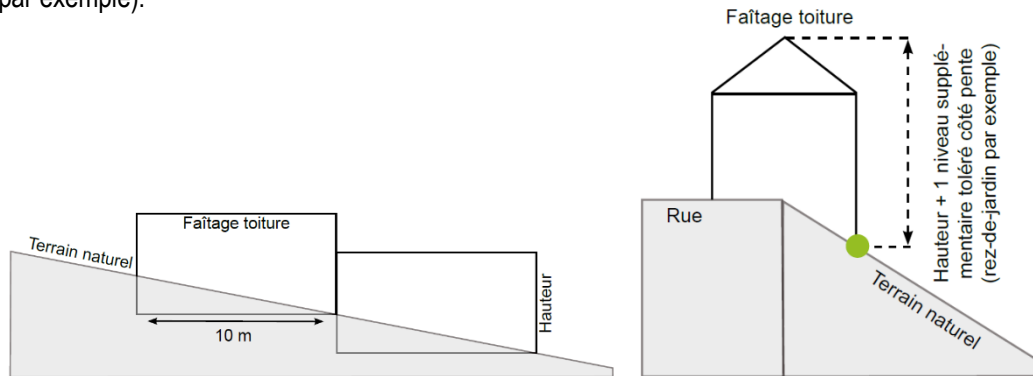
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



ARTICLE Uc-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale.
- 2 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 Doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public toute implantation
 - d'antennes paraboliques
 - d'appareils de climatisation
 - Les conduits d'évacuation des condensats des compresseurs,
 - les évacuations en sortie de façade des chaudières à condensation
 - ainsi que toute sortie de ventilation ou aération

En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs

Les évacuations en sortie de façade principale des chaudières à condensation ne peuvent pas être installés directement à moins de 2 mètres du sol.

Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

FAÇADES

La couleur des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements doivent respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries doit s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles ont une pente d'environ 30% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le type de matériau autorisé, de type tuile argileuse. Sont autorisées les toitures de type bac acier ou bardage ou végétalisée, en harmonie avec les constructions environnantes et de teintes discrètes.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

3/. CLOTURES :

- 1 Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur.
- 2 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.
- 3 Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.

ARTICLE Uc-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30% du terrain d'assiette du projet doit être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être végétalisées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

ARTICLE Uc-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de :

- bureau, commerce de détail et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.
- d'habitation : 1 places au minimum par logement.

A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.

Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Uc-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte

du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'impact sur l'urbanisme et l'urbanisme public.

- 3 Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements doivent être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.
- 4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 5 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 6 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 7 Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il peut être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.
- 8 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.

ARTICLE Uc-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES

Pour l'ensemble des réseaux règlementés, le raccordement aux terrains doit être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE:

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement doit disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux Pluviales

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

Une telle dérogation ne peut être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux est obligatoirement réalisé en souterrain.

4/. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation doit comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 2 Sont interdites en zone UF les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :
 - exploitation agricole et forestière ;
 - commerce et activité de service ;
 - industrie ;
 - entrepôt ;
 - bureau ;
 - habitation, excepté celles visées à l'article Uf-2.

ARTICLE UF-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

Sont seulement autorisées au sein de la zone UF les constructions d'annexes sous condition de correspondre à l'habitation principale. Les constructions de maisons d'habitation et les extensions ne sont pas autorisées.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UF-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UF-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 Les annexes doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante. L'implantation des annexes sur la limite de fond de parcelle, donnant sur une voie publique ou privée n'est pas autorisée.
- 2 Les piscines et leurs locaux techniques peuvent s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante, en observant un recul minimal d'un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 3 La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental.
- 4 L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 Les annexes s'implantent à partir de l'alignement des limites séparatives. (Hors limite de fond de parcelle donnant sur une voie publique ou privée) (Cf. UF4 – 1-1).
- 2 Les piscines et leurs locaux techniques peuvent s'implanter en observant un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives (Cf. UF4-1-2).
- 3 L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

- 1 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 1 mètre comptée entre tous les points des constructions.
- 2 L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

5/. HAUTEUR :

- 1 Les annexes sont traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne peut pas dépasser 3 mètres au point le plus haut de la construction.
- 2 La hauteur des constructions n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

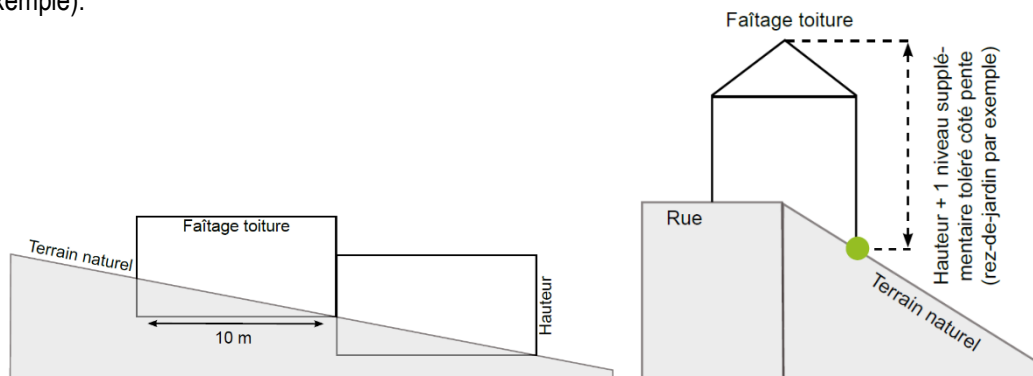
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



ARTICLE UF-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec l'architecture typique rencontrée sur la Cité de Fontgrande, en respectant les gabarits et les volumes des bâtiments existants.
- 2 Le porche d'entrée doit être préservé et entretenu.
- 3 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 4 Doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public toute implantation :
 - d'antennes paraboliques
 - d'appareils de climatisation

Doit être privilégiée la pose du compresseur au sol sur isolants sonores et anti-vibrations, à l'arrière de la maison.

Les conduits d'évacuation des condensats des compresseurs doivent être dissimulés à l'intérieur de la maison,

 - les évacuations en sortie de façade des chaudières à condensation. Les évacuations en sortie de façade principale des chaudières à condensation ne peuvent pas être installés directement à moins de 2 mètres du sol
 - ainsi que toute sortie de ventilation ou aération
- 5 Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public
- 6 Les terrasses surélevées, implantée à l'arrière des constructions, ne doivent pas excéder une hauteur de 60 cm comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant remblais, et doivent être aménagées dans la continuité de la construction.

Les terrasses peuvent uniquement être implantées dans une bande de 20 mètres, comprises entre la limite d'emprise publique ou privée, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale.

FAÇADES

La couleur des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées, avec des tons clairs beiges, gris, blancs, ocres.

Les éléments décoratifs anciens doivent être préservés et entretenus sur les bâtiments existants.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements doivent respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries doit s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les teintes doivent restées claires. Seuls les volets battants en bois sont autorisés.

TOITURES

Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes.

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile mécaniques de couleur rouge vieilli avec chenaux en zinc. Les toitures d'aspect métallique et cheminées en inox sont proscrites.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

3/. CLOTURES :

- 1 Elles sont composées d'un muret ne devant pas excéder 40 cm de hauteur, surmonté d'un grillage de couleur sombre de teinte discrète. Une haie végétale peut être ajoutée.
- 2 Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètre de hauteur.
- 3 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.
- 4 Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.
- 5 Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE Uf-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 30% du terrain d'assiette du projet doit être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.
- 2 Les fonds de jardins présents au sein de la Cité de Fontgrande doivent être préservés, et conservés en espace végétalisés.

ARTICLE UF-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UF-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres.

ARTICLE UF-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES

Pour l'ensemble des réseaux réglementés, le raccordement aux terrains doit être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement doit disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MENAGERES :

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ue-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 2 Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 3 Sont interdites en zone Ue, toutes les constructions non mentionnées à l'article Ue-2.

ARTICLE Ue-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE Ue-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE Ue-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non règlementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Non réglementé.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

Non réglementé.

ARTICLE Ue-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

FAÇADES

Non réglementé.

PERCEMENTS

Non réglementé.

HUISSERIES

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLOTURES :

Non réglementé.

ARTICLE Ue-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ue-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

ARTICLE Ue-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations doivent disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau local distinct doit disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements

sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles.

- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MENAGERES :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE Ux-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 2 Sont interdites en zone Ux les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :
 - exploitation agricole et forestière ;
 - habitation.

ARTICLE Ux-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux y compris les matériaux destinés à la vente, show-room, ... sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE Ux-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 2 L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.
- 2 L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

- 1 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.
- 2 L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale des unités foncières.

5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne peuvent excéder une hauteur totale de 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit pour les toitures-terrasse. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

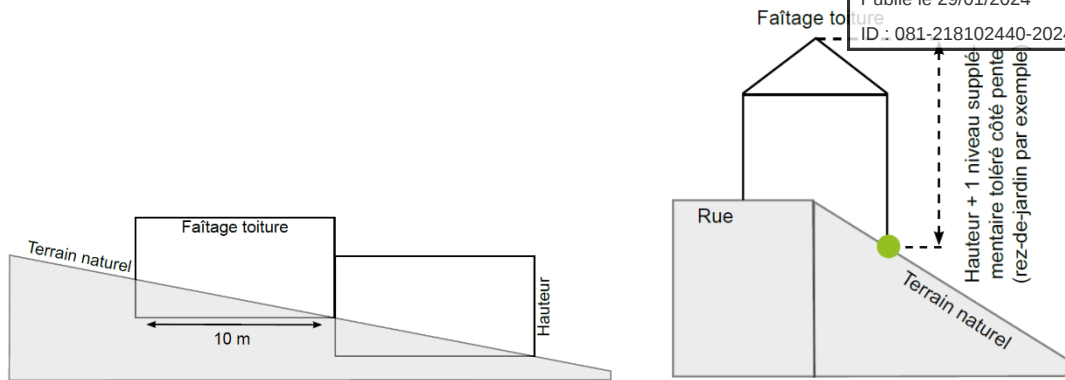
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



ARTICLE Ux-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- 2 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

FAÇADES

La couleur des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Non règlementé.

TOITURES

Non règlementé.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLOTURES :

- 1 Les clôtures sont constituées d'un grillage avec ou sans soubassement. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.
- 2 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.

ARTICLE Ux-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement enherbées ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.

L'intégration paysagère des constructions par des haies végétales ou des alignements d'arbres de haute tige est recherchée.

ARTICLE Ux-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**ARTICLE Ux-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :**

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres. Elles intègrent une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,2 mètre.

ARTICLE Ux-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES**1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer l'écoulement des eaux pluviales.
- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2I. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations doivent disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau bâtiment doit disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces bâtiments sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3I. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4I. ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations de constructions doivent comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétent.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE :

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- 1 Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 2 Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 3 Sont interdites dans l'ensemble de la zone les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :
 - exploitation agricole et forestière ;
 - commerce et activités de service ;
 - autres activités du secteur secondaire.

ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2 Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble selon un calendrier de phasage défini dans le document d'OAP pour chacun des secteurs AU.

ARTICLE AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Les principes urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés, notamment ceux assurant une bonne intégration des opérations et projets en matière d'habitat, de déplacements, de cheminements doux et d'espaces publics.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.
- 2 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 3 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 3 Les piscines et leurs locaux techniques peuvent s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante, en observant un recul minimal d'un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 Les constructions doivent s'implanter :
 - soit sur au moins une limite séparative latérale ;
 - soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- 2 Les piscines et leurs locaux techniques peuvent s'implanter à partir des limites séparatives.
- 3 Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage. Dans le cas où cette hauteur maximale est dépassée, l'annexe doit être implantée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementée

4/. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale des unités foncières.

5/. HAUTEUR :

- 1 Les nouvelles constructions et les surélévations ne peuvent excéder une hauteur totale de 7,50 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).
- 2 Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne peut dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).
- 3 Les annexes sont traitées en rez-de-chaussée, dont leur hauteur ne peut pas dépasser 4,5 mètres au faitage.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

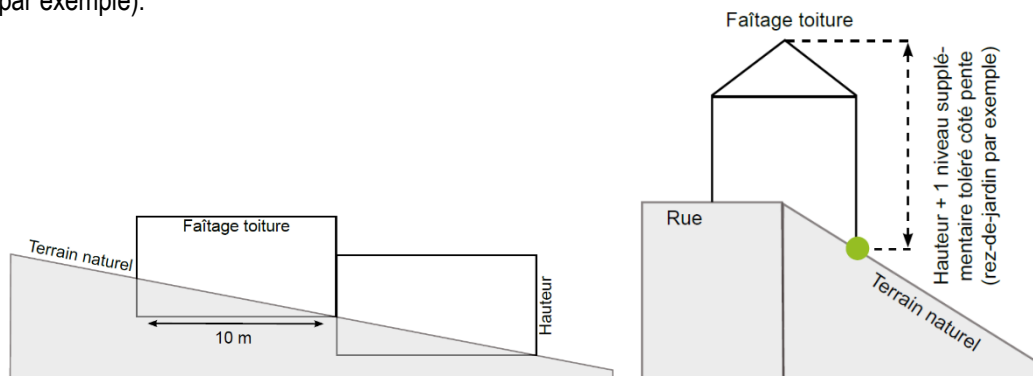
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



ARTICLE AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- 2 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 Doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public toute implantation
 - d'antennes paraboliques
 - d'appareils de climatisation : Doit être privilégiée la pose au sol sur isolants sonores et anti-vibrations, à l'arrière de la maison. Les conduits d'évacuation des condensats des compresseurs doivent être dissimulés à l'intérieur de la maison,
 - les évacuations en sortie de façade des chaudières à condensation
 - ainsi que toute sortie de ventilation ou aération

Les évacuations en sortie de façade principale des chaudières à condensation ne peuvent pas être installés directement à moins de 2 mètres du sol.

Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

FAÇADES

La couleur des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries doit s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Dans le cas de toiture en pente :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse. Sont autorisées les toitures de type bac acier ou bardage ou végétalisée, en harmonie avec les constructions environnantes et de teintes discrètes.

Elles ont une pente d'environ 30% à 35%.

Dans le cas de toiture-terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLOTURES :

- 1 En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,60 mètres.
- 2 En limites séparatives, les clôtures doivent observer une hauteur maximale de 2 mètres.
- 3 De façon générale, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale. Elles peuvent être constituées d'un muret rehaussé d'un grillage de couleur sombre et teinte discrète ou un support à claire voie. Le doublage par une haie est possible à condition de prévoir un passage de 0,50 m de largeur pour en permettre l'entretien à son stade adulte.
- 4 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, au moins 30% de la superficie totale des unités foncières doit être conservée en espaces non imperméabilisés.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement au sein du lot ou de la future unité foncière.
- Des places de stationnement doivent être prévues pour l'accueil des visiteurs :
 - Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche de 2 lots au moins,
 - Pour les opérations groupées : 2 places par tranche de 10 logements au moins.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements doivent être organisés de manière à ce qu'il n'y ait au maximum que deux accès sur la voirie publique.
- 4 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 5 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 6 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 7 Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il peut être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.
- 8 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres. Elles s'accompagnent d'une emprise supplémentaire nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,2 mètre.

ARTICLE AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES

Pour l'ensemble des réseaux réglementés, le raccordement aux terrains doit être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement doit disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne peut être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux est obligatoirement réalisé en souterrain.

4/. ORDURES MENAGERES :

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 2 Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 3 Sont interdites en zone A, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en Titre V sont autorisées sous réserve d'être reconstruits à l'identique et que leur pérennité soit assurée.
 - Les nouvelles constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des limites des zones U et AU et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.
 - Les serres pour le maraîchage sont autorisées à condition qu'elles soient situées à plus de 50 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation.
 - La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche.
 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier est démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Les constructions à usage d'habitation doivent être liées aux corps de bâtiments professionnels, en étant implantées dans un rayon de 50 mètres au maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme. Il n'est autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole, en tenant compte des regroupements d'exploitations dans le cas de société comprenant plusieurs associés.
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - La réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
 - Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées.

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.
- 2 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 3 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

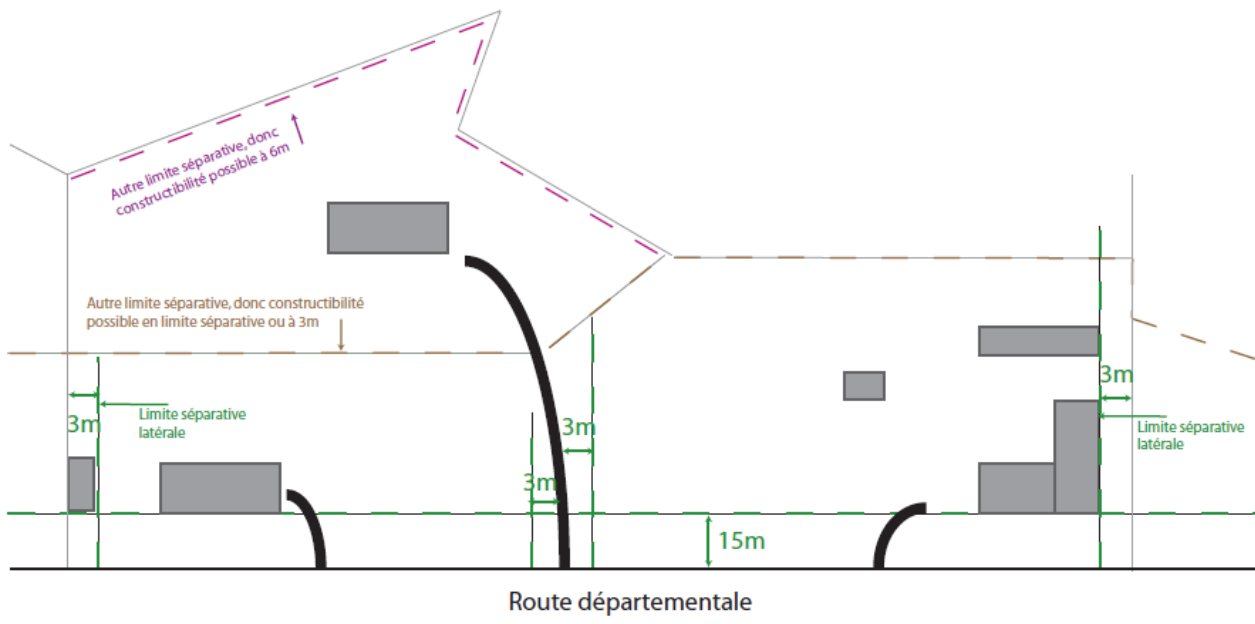
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- 1 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 15 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales. La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental.
- 2 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 3 Les constructions et annexes à destination agricole doivent s'implanter en observant un recul minimal de 15 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes
- 4 Une implantation différente des constructions peut être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade, ou pour des raisons de contraintes topographique
- 5 L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou en observant un recul minimal par rapport à cette même limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- 2 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 6 m par rapport aux autres limites séparatives. Dans le cas où ces limites seraient séparatives avec une parcelle ou unité foncière bâtie pour usage d'habitation, les constructions et annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en observant un recul minimal par rapport à cette même limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.



L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé

4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des extensions, des annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et des piscines est de 30% maximum, sans dépasser 30 m² de surface de plancher supplémentaire et dans une limite de 250 m² de surface de plancher totale.

5/ HAUTEUR :

- 1 Les nouvelles constructions et les surélévations, y compris les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, ne peuvent excéder une hauteur totale de 7,50 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).
- 2 Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

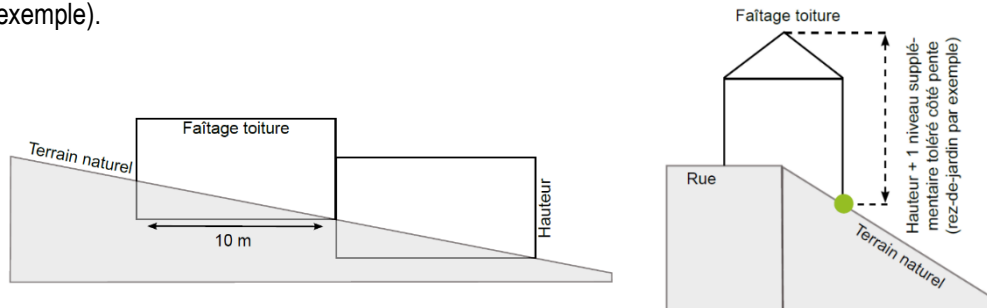
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages agricoles.
- 2 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

- 1 La couleur des constructions à usage d'habitation doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.
- 2 Non réglementé pour les bâtiments agricoles, et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics

PERCEMENTS

- 1 Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les nouveaux percements doivent respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- 2 Non réglementé pour les bâtiments agricoles, et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries doit s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

- 1 Pour les constructions à usage d'habitation : les couvertures des constructions doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse. Elles ont une pente d'environ 30% à 35%.
- 2 Sont autorisées les toitures de type bac acier ou bardage ou végétalisée, en harmonie avec les constructions environnantes et de teintes discrètes.
- 3 Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, et les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et les services publics : Non réglementé

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLOTURES :

- 1 Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètres de hauteur. Une haie est autorisée à condition de prévoir un passage de 0,50 cm de largeur pour en permettre l'entretien à son stade adulte
- 2 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.
- 3 Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies naturelles existantes doivent être maintenues et entretenues.

Les chemins et sentiers doivent être maintenus accessibles.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la destination ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

3/ ACCESSIBILITE :

- 1 La conception générale des espaces publics et voiries doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 Il convient de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX REGLEMENTES

Pour l'ensemble des réseaux réglementés le raccordement aux terrains doit être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

Eaux USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations doivent disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement doit disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets

supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un

- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MENAGERES :

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 2 Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 3 Sont interdites en zone N, toutes les constructions non mentionnées à l'article N-2.

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2 Au sein du secteur Npv, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.
- 3 L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires et sans engendrer la création d'un nouveau logement, dès lors que ces extensions ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- 4 La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dès lors que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site, dans la limite de 30 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
- 5 Les piscines sont autorisées au sein de la zone N sous réserve d'être implantée à moins de 20 m d'une habitation.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

- 1 Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITE SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITE FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

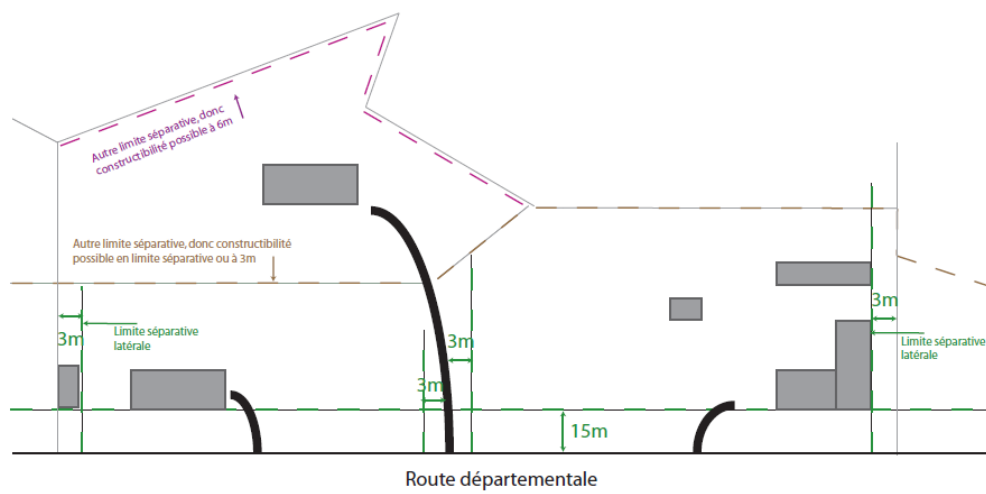
La disposition de la construction et son implantation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :***Dans l'ensemble de la zone :***

- 1 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 15 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales. La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental.
- 2 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.
- 3 Une implantation différente des constructions peut être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade, ou pour des raisons de contraintes topographiques.
- 4 L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- 1 Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou en observant un recul minimal par rapport à cette même limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- 2 Les constructions et leurs annexes doivent s'implanter en observant un recul minimal de 6 m par rapport aux autres limites séparatives. Dans le cas où ces limites seraient séparatives avec une parcelle ou unité foncière bâtie pour usage d'habitation, les constructions et annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en observant un recul minimal par rapport à cette même limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.



- 3 L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des extensions, des annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU et des piscines est de 30% maximum, sans dépasser 30m² de surface de plancher supplémentaire et dans une limite de 250m² de surface de plancher total.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5/. HAUTEUR :***Au sein de l'ensemble de la zone N, hors secteur Npv :***

Excepté au sein du secteur Npv, les nouvelles constructions et les surélévations, y compris les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, ne peuvent excéder une hauteur totale de 7,50 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Au sein du sous-secteur Npv uniquement :

Au sein du secteur Npv, la hauteur maximale des bâtiments, locaux et installations techniques nécessaires à l'exploitation des sites de production d'énergie photovoltaïque est fixée à 4 mètres au faîtage.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

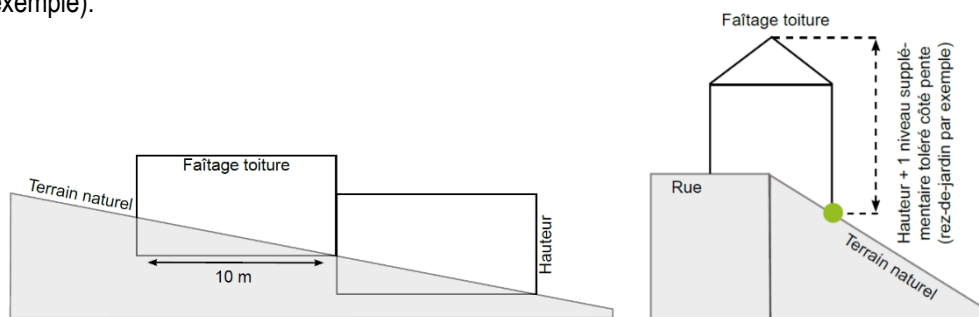
Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).

**ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

- 1 Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels.
- 2 Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

La couleur des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Non réglementé.

HUISSERIES

Non réglementé.

TOITURES

- 1 Pour les constructions à usage d'habitation : les couvertures des constructions doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse. Elles ont une pente d'environ 30% à 35%.
- 2 Sont autorisées les toitures de type bac acier ou bardage ou végétalisée, en harmonie avec les constructions environnantes et de teintes discrètes.

2/. PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- 1 Les extensions ou annexes doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 Les panneaux solaires et photovoltaïques associés à des bâtiments d'habitation sont autorisés.

3/. CLOTURES :

- 1 Elles ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne doivent pas excéder 1,60 mètres de hauteur. Une haie est autorisée à condition de prévoir un passage de 0,50 m de largeur pour en permettre l'entretien à son stade adulte.
- 2 Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) doivent être obligatoirement enduits.
- 3 Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies naturelles existantes doivent être maintenues et entretenues

Les zones boisées ne peuvent être mises à nu ou en coupe rase

Les chemins et sentiers doivent être maintenus accessibles

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES :

- 1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte doit être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.
- 2 Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- 5 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 6 Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 Les voies disposent d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

3/ ACCESSIBILITE :

- 1 La conception générale des espaces publics et voiries doit prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 Il convient de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS REGLEMENTES

Pour l'ensemble des réseaux règlementés le raccordement aux terrains doit être réalisé en limite de la voie publique ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

- 3 Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut prés du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

Eaux USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations doivent disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.
- 2 Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement doit disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards doivent rester accessibles.
- 3 Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux PLUVIALES

- 1 Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements doit réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires doivent être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

3/. RESEAUX ELECTRIQUE ET DE COMMUNICATION :

Le raccordement des constructions aux réseaux d'électricité et de communication doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il peut être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MENAGERES :

Non réglementé

TITRE VI : LISTE DES ELEMENTS BATIS OU PAYSAGERS ET ESPACES VERTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.

REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

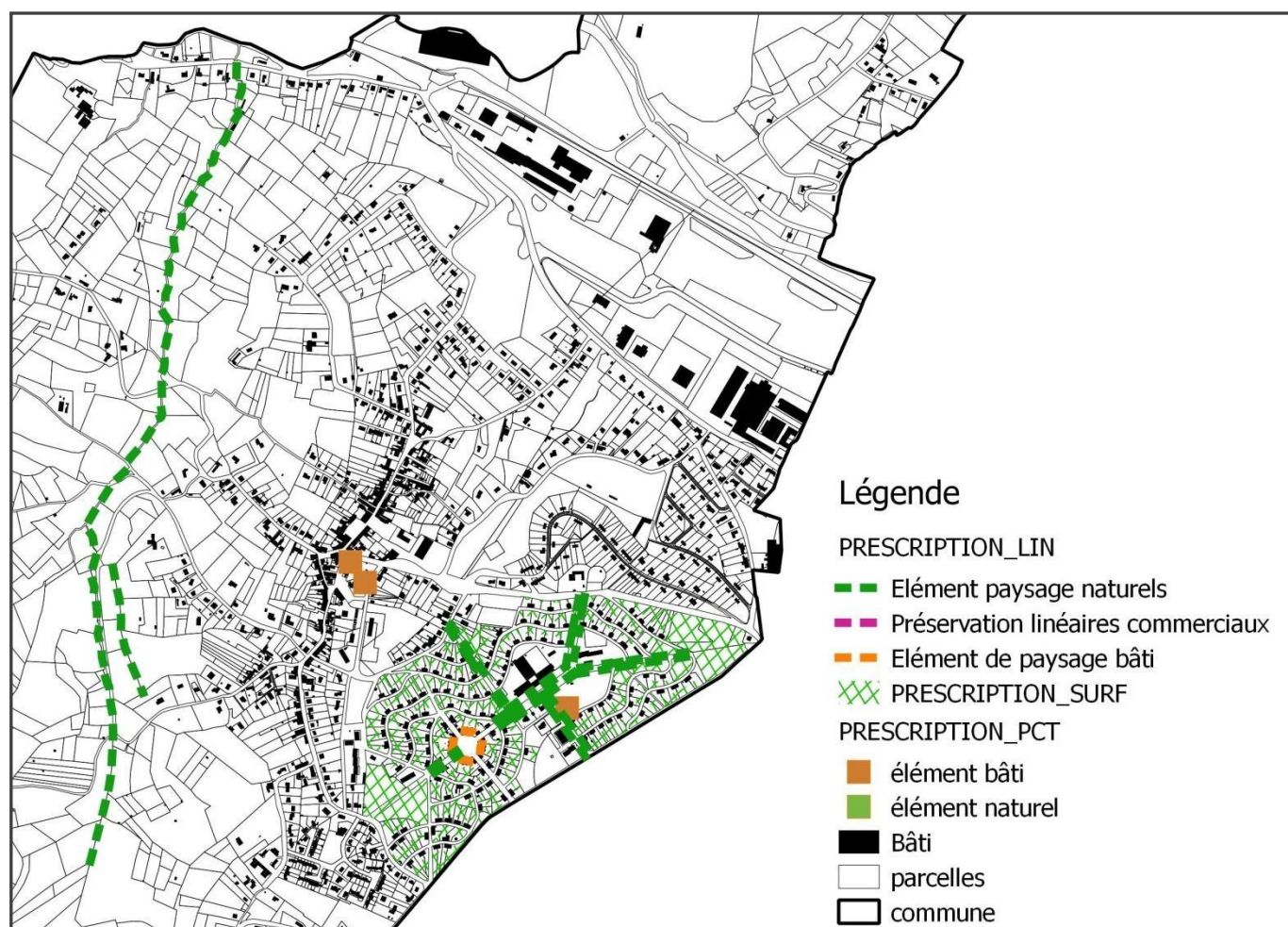
- 1 Les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.
- 2 Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- 3 Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- 4 Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;

- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantation



NUMERO	ÉLÉMENT	PARCELLE LIEU	PHOTO
1	CROIX	SECTEUR DE LA GUIGNERETTE PARCELLE AO 343	
2	CROIX EGLISE DE SAINT-BENOIT- CARMAUX	VILLAGE PARCELLE AB 246	
3	LAVOIR COMMUNAL	VILLAGE PARCELLE AB 452	
4	PORTIQUE ANCIEN	CITE FONTGRANDE AK 70	