



Département de Vendée
**Commune de
La Boissière-des-Landes**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 02/03/2009
Révision simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/11/2009
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26/11/2009
Modification n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30/05/2013
Révision accélérée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 05/09/2013
Révision accélérée n° 2 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30/11/2017
Modification n° 3 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/03/2021

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	11
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	20
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh	28
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ul	36
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	40
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	48
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe	56
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU, 2AUl ET 2AUe	65
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	70
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	80
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	81
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh	86
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nl	93

ANNEXES

- Annexe n°1 : règles relatives au calcul des places de stationnement
- Annexe n°2 : aspect architectural (complément à l'article 11 des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial inventoriés sur le plan établi au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme)
- Annexe n°3 : Liste des espèces autochtones préconisées pour les plantations à réaliser

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Boissière-des-Landes.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Loi sur l'eau codifiée et de ses décrets d'application, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 01.DDE.221 du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RD 747,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Règlement du P.L.U.

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme,
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 - Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles et pour des raisons strictes de sécurité.

Règlement du P.L.U.

Des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 5 - Définitions**- Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- Annexe : Bâtiment **accolé** mais non intégré à la construction principale à usage d'habitation ou à usage d'activité, ce bâtiment annexe n'étant affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine...).
- Dépendance : Construction annexe **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, abri à vélo, remise, atelier, piscine....).

Article 6 - Densité

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II. Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ». *Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.*

III. Bâtiments sinistrés (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ~~par un sinistre~~ est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 7 - Installations et travaux divers

(articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent :

- faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23,
- être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 e) du Code de l'urbanisme.

Article 8 - Ouvrages spécifiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport et de distribution d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

Article 9 - Patrimoine archéologique

I – Le patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques

Textes de référence :

- . Code du patrimoine, Livre VI
- . Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- . Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux

Les édifices inscrits ou classés sont régis par le livre VI du Code du patrimoine en regard des modifications apportées par l'ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés (ancienne loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques). Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre de protection) dont la gestion et la définition du périmètre relèvent de la compétence des services départementaux de l'architecture et du patrimoine. Le périmètre peut être suspendu par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir et de permis de construire, entre autres, sont assujetties à l'avis de l'Architecture des Bâtiments de France en regard des dispositions de la zone de protection (décret n°2007-487 et décret n°2007-18).

II – Le patrimoine archéologique

Textes de référence :

- . Code du patrimoine, Livre V
- . Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- . Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors zones arrêtés pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n°80-

Règlement du P.L.U.

532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été récemment modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine.

Les orientations des documents du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques (E.A.) recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du livre V du Code de patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des 'zones de saisine archéologiques', des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme 'zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation' (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, *des éléments généraux de connaissances et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux* (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont eu connaissance. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service Régional de l'Archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

III – Le patrimoine non protégé au titre des monuments historiques**Texte de référence :**

. Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Le livre IV, chapitre II, 1^{er} paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien pour des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

. Décret n° 2005-837 du 20 juillet 2005 pris en application de l'article 99 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et relatif à la maîtrise d'œuvre de certains travaux portant sur les monuments historiques classés et à la définition du patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques

La loi 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, titre IV, chapitre II, 1^{er} paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

Comme l'indique l'article 8 du décret 2005-837 du 20 juillet 2005, « le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques est constitué par les édifices publics ou privés, qui représentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation des savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales ou des zones urbaines de faible densité ».

Le patrimoine rural non protégé s'accompagne d'un patrimoine plus spécifique, il s'agit du patrimoine industriel. Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique même si le Service régional de l'inventaire a identifié et relevé les spécificités du patrimoine régional, construction rurale, architecture urbaine, ... Cet inventaire constitué d'outils de connaissance, de valorisation et d'aide à la décision n'entraîne aucune contrainte juridique et réglementaire mais relève néanmoins d'enjeux en terme d'aménagement du territoire. Ce patrimoine identifié peut être pris en compte dans le cadre réglementaire des mesures compensatoires des études d'impact pour l'environnement mais surtout aide à l'étude de ZPPAUP ou de secteurs sauvegardés à créer.

Article 10 - Espaces boisés

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisées Classées (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 11 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et dans le respect du S.A.G.E du Lay et du SAGE Auzance Vertonne.

Article 12 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 123-1-5- 7° du Code de l'urbanisme et spécialement, délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

TITRE 2

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui sont compatibles avec l'habitat.

Elle correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs, activités non nuisantes).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ua2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises (« en garage mort »),
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- l'implantation de pylônes de tout type,
- la construction d'annexes ou de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

- 1°) Sont admises les constructions à usage d'activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat :
- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...), que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

- 2°) Peuvent être admis les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général et ceux nécessaires à l'implantation des constructions admises dans la zone,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire en vigueur.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques (relatives aux marges de recul), les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou respecter un recul ne pouvant excéder 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées le long des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines de valeur ou en bon état implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques, à condition que ces constructions présentent une unité architecturale et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...)
- . pour des raisons de sécurité publique.
- . pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement.
- pour les constructions ou installations d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'intérêt collectif,
- pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

Les annexes (hors garages et vérandas) et les dépendances doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*),

Règlement du P.L.U.

- . aux équipements publics, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Une distance d'au moins 4,00 mètres peut être imposée entre constructions principales non contiguës établies sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture / acrotère
Ua	7 m

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des dépendances à l'habitation ne peut excéder :

- . 6 m au faîtage pour un bâtiment à double pente de toiture,
- . 4 m au faîtage pour un bâtiment à une seule pente de toiture ou à toiture terrasse, établi en limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables à la zone, aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Règles spécifiques :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

■ Toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions ne devra pas dépasser 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50% lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays ou tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Toutefois,

. il pourra être dérogé à ces règles d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.
- Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.
L'emploi de couleur vive sur les murs extérieurs est interdit.
Les couleurs neutres en façade seront privilégiées.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions, les annexes et les dépendances sont interdits.
- Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :
 - . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
 - . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Pour les annexes, dépendances et installations légères, les matériaux doivent par leur aspect, leur tonalité ou leur forme, être en harmonie avec la construction principale.

- En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

■ Traitement des abords :

Les installations de récupération des eaux pluviales pourront faire l'objet d'un traitement paysager pour en atténuer leur perception depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon à être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises.

<i>A l'alignement des voies et des espaces publics, à l'exception des "espaces verts"</i>	<i>Hauteur maximale de la clôture</i>
Haie vive, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert	2,00 m
Muret d'une hauteur maximale de 1,20 m à parement de pierres naturelles ou enduit comme la construction principale, pouvant être doublé d'une haie vive	2,00 m
<i>A l'alignement des espaces verts et en limites séparatives</i>	
Treillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, pouvant surmonter un muret de base de 0,50 mètres de hauteur Pour les limites avec les zones A; An, N, ce dispositif doit être obligatoirement doublé par une haie vive, et les haies existantes doivent être impérativement conservées.	2,00 m
Mur à parement de pierres naturelles, ou enduit comme la construction principale	2,00 m

Dans tous les cas, les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les arbres de haut jet existants doivent être autant que possible conservés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations dont plus de la moitié des lots ont une superficie inférieure ou égale à 500 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres.

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues. En cas de nécessité, elles peuvent être remplacées par des plantations d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II - REGLEMENT APLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Y sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la destination de la zone définie ci-dessus.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, en particulier :
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- les bâtiments et activités industrielles, les entrepôts industriels,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Ub 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises (« en garage mort »),
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- l'implantation de pylônes de tout type,
- la construction d'annexes ou de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

- 1°) Sont admises les constructions à usage d'activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat :
- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...), que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2°) Peuvent être admis les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général et ceux nécessaires à l'implantation des constructions admises dans la zone,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire en vigueur.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Les branchements au réseau téléphonique doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait d'au moins 3,00 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait inférieur peut être autorisé si le projet jouxte une construction existante avec laquelle il présente une unité architecturale à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Lorsqu'une construction nouvelle remplace un bâtiment démoli édifié à l'alignement, elle doit être elle-même édifiée à l'alignement sur une longueur au moins égale à celle du bâtiment démoli.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*),
- . aux équipements publics, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Une distance d'au moins 4,00 mètres peut être imposée entre constructions principales non contiguës établies sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à l'égout de toiture pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle et à l'acrotère pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture / acrotère	Nombre de niveaux
Ub	7 m	R+1

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des dépendances à l'habitation ne peut excéder :

- . 6 m au faîtage pour un bâtiment à double pente de toiture,
- . 4 m au faîtage pour un bâtiment à une seule pente de toiture (ou à toiture terrasse), établi en limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone, aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Règles spécifiques :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

■ Toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions ne devra pas dépasser 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50% lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays ou tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Toutefois,

. il pourra être dérogé à ces règles d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour des vérandas et toitures traitées en toitures-terrasses.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.
- Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.
L'emploi de couleur vive sur les murs extérieurs est interdit.
Les couleurs neutres en façade seront privilégiées.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions, les annexes et les dépendances sont interdits.
- Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :
 - . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
 - . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Pour les annexes, les dépendances et installations légères, les matériaux doivent par leur aspect, leur tonalité ou leur forme, être en harmonie avec la construction principale.

- En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

■ Traitement des abords :

Les installations de récupération des eaux pluviales pourront faire l'objet d'un traitement paysager pour en atténuer leur perception depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon à être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises.

<i>A l'alignement des voies et des espaces publics, à l'exception des "espaces verts"</i>	<i>Hauteur maximale de la clôture</i>
Haie vive, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert	2,00 m
Muret d'une hauteur maximale de 1,20 m à parement de pierres naturelles ou enduit comme la construction principale, pouvant être doublé d'une haie vive	2,00 m
<i>A l'alignement des espaces verts et en limites séparatives</i>	
Treillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, pouvant surmonter un muret de base de 0,50 mètres de hauteur Pour les limites avec les zones A; An, N, ce dispositif doit être <u>obligatoirement</u> doublé par une haie vive et les haies existantes doivent être impérativement conservées.	2,00 m
Mur à parement de pierres naturelles, ou enduit comme la construction principale	2,00 m

Dans tous les cas, les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).

Les constructions à usage d'habitation devront disposer d'au moins 1 place de stationnement.

Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les arbres de haut jet existants doivent être autant que possible conservés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations dont plus de la moitié des lots ont une superficie inférieure ou égale à 500 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres.

Les parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espace non imperméabilisé.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - REGLEMENT APLICABLE AUX ZONES Uh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Sans caractère central marqué, elle correspond à des îlots d'habitat situés en dehors du bourg ("le Four" et "Bel Air"), desservis par l'assainissement collectif, qui peuvent recevoir des constructions à usage principal d'habitat et de manière secondaire d'activités compatibles avec l'habitat, sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ces entités urbaines limitées se caractérisent par un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Leur urbanisation y reste limitée et admise à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, en particulier :
 - . les constructions nouvelles à usage agricole,
 - . les bâtiments et activités industrielles, les entrepôts industriels,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article Uh 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises (« en garage mort »),
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- l'implantation de pylônes de tout type,
- la construction d'annexes ou de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

- 1°) Sont admises les constructions à usage d'activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat :
- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
 - elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...), que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- 2°) Sont admis les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général et ceux nécessaires à l'implantation des constructions admises dans la zone,
- 3°) Sont admis la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre 1^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Uh 3 - VOIRIE ET ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire en vigueur.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

d) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait inférieur peut être autorisé si le projet jouxte une construction existante avec laquelle il présente une unité architecturale à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Lorsqu'une construction nouvelle remplace un bâtiment démoli édifié à l'alignement, elle doit être elle-même édifiée à l'alignement sur une longueur au moins égale à celle du bâtiment démoli.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*),
- . aux équipements publics, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Une distance d'au moins 4,00 mètres peut être imposée entre constructions principales non contiguës établies sur une même propriété.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle) et à l'acrotère pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture / acrotère	Nombre de niveaux
Uh	7 m	R+1

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des dépendances à l'habitation ne peut excéder :

- . 6 m au faîtage pour un bâtiment à double pente de toiture,
- . 4 m au faîtage pour un bâtiment à une seule pente de toiture (ou à toiture terrasse), établi en limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone, aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Règles spécifiques :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

■ **Toitures :**

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions ne devra pas dépasser 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50% lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays ou tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Toutefois,

. il pourra être dérogé à ces règles d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour des vérandas et toitures traitées en toitures-terrasses. Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

■ Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

■ Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

L'emploi de couleur vive sur les murs extérieurs est interdit.

Les couleurs neutres en façade seront privilégiées.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions, les annexes et les dépendances sont interdits.

■ Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :
. que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
. que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Pour les annexes, les dépendances et des installations légères, les matériaux doivent par leur aspect, leur tonalité ou leur forme, être en harmonie avec la construction principale.

■ En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Règlement du P.L.U.**■ Traitement des abords :**

Les installations de récupération des eaux pluviales pourront faire l'objet d'un traitement paysager pour en atténuer leur perception depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon à être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises.

<i>A l'alignement des voies et des espaces publics, à l'exception des "espaces verts"</i>	<i>Hauteur maximale de la clôture</i>
Haie vive, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert	2,00 m
Muret d'une hauteur maximale de 1,20 m à parement de pierres naturelles ou enduit comme la construction principale, pouvant être doublé d'une haie vive	2,00 m
<i>A l'alignement des espaces verts et en limites séparatives</i>	
Treillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, pouvant surmonter un muret de base de 0,20 0,50 mètres de hauteur Pour les limites avec les zones A; An, N, ce dispositif doit être <u>obligatoirement</u> doublé par une haie vive et les haies existantes doivent être impérativement conservées.	2,00 m
Mur à parement de pierres naturelles, ou enduit comme la construction principale	2,00 m

Dans tous les cas, les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

ARTICLE Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).

Les constructions à usage d'habitation devront disposer d'au moins 1 place de stationnement.

Le nombre de stationnement pour les activités doit répondre aux besoins estimés pour chacune d'entre elles.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité de les réaliser, sur tout autre terrain distant de moins de 200 m du projet, situé en zone Uh.

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les arbres de haut jet existants doivent être autant que possible conservés.

Pour les lotissements et groupes d'habitations dont plus de la moitié des lots ont une superficie inférieure ou égale à 500 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement d'espaces libres.

Les opérations d'aménagement réalisées sur les secteurs 1AU doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces verts communs (aires de jeux et de loisirs, espaces verts d'agrément, cheminements piétonniers...).

Les parcelles privatives doivent conserver au minimum **30 %** d'espaces non imperméabilisés.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U_ℓ

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U_ℓ est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de services, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE U_ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, tertiaire,
- les constructions et installations à usage de bureaux et de commerces qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone U_ℓ,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravane isolé quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

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

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur;

Règlement du P.L.U.

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou pour la réalisation des constructions admises dans la zone,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U/3 - VOIRIE ET ACCES

Non réglementé

ARTICLE U/4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone au sein du site devront être réalisés en souterrain.

Les branchements au réseau téléphonique doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE U/5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains constructibles.

ARTICLE U/6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas aux, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, postes de transformation EDF, cabines téléphoniques, WC, abris voyageurs, etc...).

ARTICLE U/7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture et jamais inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité, notamment lorsqu'au moins un des bâtiments est considéré comme établissement recevant du public.

ARTICLE U/9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U/10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, candélabres.

ARTICLE U/11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE U/12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE U/13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE U/14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée à l'accueil de constructions, d'installations et d'activités à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement et d'être incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation isolée ou groupée, à l'exception des cas visés à l'article Ue2,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, de véhicules hors d'usage,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, qu'elles soient isolées ou groupées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière, de gravière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article Ue 2.

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

Sont admis sous conditions :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- le local de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone (direction, gardiennage des établissements présents sur la zone) et à condition :
 - . qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné,
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager assurant leur intégration paysagère,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou de travaux d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Ue,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids-lourds puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Un seul accès direct de parcelle destinée à recevoir une activité pourra être autorisé sur la voie communale n° 3.

Toute création d'accès est interdite sur la RD 747.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou dans un fossé collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement).

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations ou aux constructions pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone sur le site devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations doit respecter :

- . le recul minimal porté aux documents graphiques (cf. plans de zonage) par rapport aux voies et emprises publiques concernées,
- . à défaut de marges de reculs précisées sur les documents graphiques (plans de zonage), un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement, les clôtures et les ouvrages d'intérêt général, notamment de gestion hydraulique, peuvent être admis dans ces marges de recul, les aires de stationnement devant faire l'objet ou être accompagnées d'un traitement paysager.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

Des dispositions différentes peuvent aussi être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent être implantées à au moins **5 mètres** des limites séparatives.

Le cas échéant, celles venant s'implanter en limites séparatives doivent respecter les règles de sécurité en vigueur.

Pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Des dispositions différentes peuvent aussi être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
Les volumes et la hauteur des constructions ne doivent pas porter préjudice à l'habitat environnant (notamment au regard des ombres portées des constructions projetées).

- 2) L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :
 - . simplicité des formes,
 - . harmonie des volumes,
 - . harmonie des couleurs qui doivent rester neutres ou de ton pastel.

Les briques creuses et les agglomérés doivent obligatoirement être enduits et les bardages métalliques de façades et de couverture doivent être laqués.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante, les bardages brillants sont interdits.

■ Toitures :

Les plaques ondulées fibres-ciment employées en couverture doivent être exclusivement de teinte grise, verte ou noire et doivent être masquées par un bandeau.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente doivent être laqués. L'emploi de la "tôle ondulée" est interdit. Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent être obligatoirement établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

La couverture en tuiles, de type canal ou romane de teinte naturelle ou vernissée, n'est admise que pour la toiture de parties de volumes assimilables à ceux des constructions destinées à l'habitation (constructions ou partie de constructions d'une hauteur maximale de 6 m et d'une surface au sol maximale de 150 m²).

La réception des eaux de toiture doit être réalisée au moyen de chéneaux non apparents. Les "gouttières pendantes" ne sont pas admises.

■ Clôtures :

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques.

En façade sur routes départementales ainsi qu'en limite séparative, elles doivent être réalisées exclusivement au moyen d'un grillage galvanisé à grandes mailles carrées fixé sur des potelets métalliques fins peints de couleur sombre.

Sur les voies et espaces publics internes à la zone, elles doivent être réalisées exclusivement au moyen d'un grillage plastifié blanc fixé sur des supports métalliques également peints en blanc.

Sur la voie communale n° 3, l'un ou l'autre principe pourra être employé.

■ Panneaux, totem, enseignes :

Ils peuvent soit être installés sur le bâti, soit désolidarisés mais implantés avec un retrait par rapport aux voies et espaces publics au moins égal à celui imposé aux constructions.

Aucun panneau ni totem de quelque nature que ce soit n'est admis dans la bande de retrait bordant les routes départementales, exception faite d'un ouvrage unique, à l'esthétique étudiée, destiné à la présentation de la zone d'activités.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites. Les projecteurs destinés à l'éclairage d'enseignes doivent être orientés de manière à ne créer aucune gêne pour la circulation automobile.

■ Traitement des abords :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon à être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Éléments du paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées :

- . sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité de les réaliser, sur tout autre terrain distant de moins de 200 m du projet, situé en zone Ue,
- . par des aires de stationnement mutualisé (entre diverses activités),

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes en limites périphériques de la zone doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, à dominante végétale.

Les bandes de recul bordant la RD 747 doivent être paysagées et intégrées à son environnement et parfaitement entretenues pour constituer l'espace de présentation de la zone d'activités.

Les dépôts de matériels et de matériaux sont interdits dans les marges de recul définies à l'article Ue 6.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés '**e**' correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Ceux indicés '**l**' sont des secteurs à urbaniser ayant vocation à recevoir des équipements d'intérêt collectif à usage de loisirs, culturel, récréatif, sportif et social.

Les zones à urbaniser sont identifiées par un numéro ou une lettre terminant leur dénomination (ex : **1AU1** ou **1AU2** pour des secteurs à vocation dominante d'habitat ouverts à l'urbanisation, ou **2AU1**, **2AU2**...pour les secteurs fermés à l'urbanisation ou **1AUea** et **1AUeb** pour des secteurs à vocation d'activités – en continuité avec le POS -) permettant de les identifier et de les distinguer les unes des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement*.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 5°) de l'article 1AU 2,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur terrain non bâti,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages, piscines....) avant la construction principale.

De surcroît,

- dans l'espace à constructibilité limitée définie sur les documents graphiques (cf. plans de zonage) en secteur 1AU2, sont interdites toutes constructions à l'exception des annexes séparées de la construction principale (dépendances de la construction principale).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

1°) les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées soit dans le cadre 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, sous réserve que :

- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans de zonage*),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces zones (*cf. pièce "orientations d'aménagement"* du présent P.L.U.),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :

- secteur **1AU1** : ce secteur devra compter au moins **25 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU2** : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AU3** : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation, (*pour la partie localisée à l'ouest du chemin communal desservant le secteur*),
- secteur **1AU4** : ce secteur devra compter au moins **25 constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- 2°) l'extension mesurée de constructions préexistantes à usage d'habitation intégrées au secteur 1AU1, sous réserve que cette extension ne compromette pas l'aménagement cohérent du secteur 1AU1.
- 3°) la construction d'annexes et de dépendances liées aux habitations préexistantes en zone 1AU1, à condition qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette de la construction principale à usage d'habitation ou à moins de 30 mètres de l'habitation préexistante,
- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- 5°) Peuvent être admis les affouillements du sol et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général ou pour la réalisation des constructions admises dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

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

Les accès directs à une voie publique pourront être limités en fonction des dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., en particulier :

- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU1*, les accès routiers, piétonniers et/ou cyclables devront respecter les dispositions graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende (cf. plan de zonage) ; la desserte du secteur devra ménager des possibilités d'extension vers les espaces riverains.
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU4*, les accès directs sur la *rue de la Petite Croix* sont interdits. Deux accès au maximum sur cette voie communale sont autorisés pour assurer la desserte interne du secteur 1AU4, conformément aux dispositions graphiques du P.L.U.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre la desserte de secteurs riverains ou le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes tel que ceci est indiqué au document graphique réglementaire du présent P.L.U.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et en conformité avec les dispositions du zonage d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou dans un fossé collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement).

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain au sein du secteur concerné par l'opération d'aménagement.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs 1AU où les constructions nécessiteraient un assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations admises en zone 1AU doit respecter les dispositions figurant le cas échéant aux documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plan de zonage) et rester en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* concernant les zones 1AU.

A défaut d'indications portées aux documents graphiques, les constructions et installations admises en zone 1AU doivent respecter un recul minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou bien doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer sauf :

- . lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies : en ce cas, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal.
- . lorsque des lotissements ou opérations d'aménagement d'ensemble justifient de règles différentes, pour des raisons de qualité urbanistique, architecturale.

Des dispositions différentes peuvent aussi être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*),
- . aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol des constructions en secteurs 1AU.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives à la hauteur maximale des constructions applicables en zone Ub (cf. article Ub 10) s'appliquent aux constructions édifiées en zone 1AU.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Règles spécifiques :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

■ Toitures :

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions ne devra pas dépasser 35 %.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays ou tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

Toutefois,

. il pourra être dérogé à ces règles d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

■ Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

■ Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

L'emploi de couleur vive sur les murs extérieurs est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions, les annexes et les dépendances sont interdits.

- Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :
 - . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
 - . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Pour les annexes, les dépendances et des installations légères, les matériaux doivent par leur aspect, leur tonalité ou leur forme, être en harmonie avec la construction principale.

- En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

- Traitement des abords :

Les installations de récupération des eaux pluviales pourront faire l'objet d'un traitement paysager pour en atténuer leur perception depuis la voie publique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon à être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

- Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

A l'alignement des voies et des espaces publics à l'exception des « espaces verts », la clôture doit être constituée :

- soit par une haie vive d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, doublée ou non d'un treillage métallique plastifié vert
- soit par un muret à parement de pierres naturelles ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, qui peut être doublé d'une haie de hauteur maximale de 2,00 mètres.

A l'alignement des espaces verts, et en limites séparatives, la clôture doit être constituée d'un treillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,50 mètres pouvant surmonter un muret de base de 0,20 mètres de hauteur. Pour les limites avec les zones A; An, N, Nl, ce dispositif doit être obligatoirement doublé par une haie vive, et les haies existantes doivent être impérativement conservées.

L'édification d'un mur à parement de pierres naturelles, ou enduit comme la construction principale, peut être exceptionnellement autorisée à l'alignement comme en limites séparatives :

- en prolongement d'un mur existant ; dans ce cas, la hauteur ne doit pas excéder celle de l'existant
- en liaison entre deux constructions : dans ce cas, la longueur ne doit pas excéder 4 mètres, et la hauteur maximale est limitée à 2,00 mètres

Dans tous les cas, les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les opérations d'aménagement réalisées sur les secteurs 1AU doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément (aires de jeux et de loisirs, espaces verts d'agrément, cheminements piétonniers et/ou cyclables, noues ou bassins d'eau pluviale paysagers...).
- La réalisation d'opérations d'aménagement devra s'accompagner de la conservation d'espaces non imperméabilisés, notamment d'espaces verts, en compatibilité avec les orientations d'aménagement.
- Les marges de recul des constructions et installations devront être traitées de façon paysagère à dominante végétale. A l'intérieur de ces espaces, toute construction et installation est interdite, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eau pluviale (regard, noue, bassin de rétention...).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUe correspond à un secteur à caractère "naturel" destiné à l'accueil d'activités économiques susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement et d'être incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- . secteur 1AUea, au lieu-dit "la Landette", réservé à l'implantation de constructions, d'installations et d'activités à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire,
- . secteur 1AUeb, au lieu-dit "l'Epinette", destiné à l'accueil de constructions, d'installations et d'activités artisanales, commerciales et tertiaires.
- . secteur 1AUec, au lieu-dit "la Landette" (à l'Est de la RD 747), réservé à l'implantation de constructions, d'installations et d'activités à usage industriel, artisanal, commercial et tertiaire.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation isolée ou groupée, à l'exception des cas visés à l'article 1AUe2,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, de véhicules hors d'usage,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, qu'elles soient isolées ou groupées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière, de gravière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUe 2,
- **dans les marges de recul définies à l'article 1AUe6 par rapport à la RD 747 et par rapport à la RD 12**, toute construction et installation est interdite à l'exception de celles d'intérêt général, en particulier des ouvrages nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales et à l'exception des clôtures et des aires de stationnement.

En sus de la règle générale, sont interdits :

- les dépôts extérieurs de matériaux et de matériels en particulier dans les marges de recul définies par rapport aux voies publiques, sauf cas visés à l'article 1AUe2.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- Les constructions à usage d'activités admises dans la zone sont autorisées soit dans le cadre 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, respectant un aménagement cohérent de la zone.

En outre, en secteur 1AUea de la Landette, ces constructions seront admises sous réserve qu'elles respectent les principes d'aménagement du *projet urbain* annexé au présent P.L.U.

En secteur 1AUec de la Landette, ces constructions et installations seront admises sous réserve qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées par les *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) et par les dispositions précisées ci-après (aux articles 3 à 14).

Sont par ailleurs admis sous conditions en zone 1AUe :

- le local de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone (direction, gardiennage des établissements présents sur la zone) et à condition :
 - . qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné,
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou de travaux d'intérêt général ou de constructions admises en secteur 1AUe,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur 1AUe,
- les dépôts de matériaux ou de matériels sous réserve que leur implantation soit réalisée en dehors des marges de recul définies à l'article 1AUe 6 et qu'elle s'accompagne de traitement paysager assurant leur intégration paysagère.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids-lourds puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Accès

Les accès aux secteurs 1AUe concernés doivent respecter :

- . les principes définis au document graphique du P.L.U. (*cf. plans de zonage*) conformément à sa légende,
- . en secteur 1AUec, les principes précisés par les orientations d'aménagement relatives à ce secteur (*cf. pièce n° 3 du P.L.U.*).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Sur tout secteur 1AUe, les conditions d'accès doivent respecter les principes définis au plan de zonage.

Toute création d'accès direct est interdite sur la RD 747.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou dans un fossé collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute opération doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement).

Les surfaces imperméabilisées génératrices d'eaux de ruissellement ne doivent pas excéder 80 % de la superficie du secteur concerné par le projet d'aménagement.

D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les secteurs 1AUe (hors secteur 1AUec), le *projet urbain* annexé au présent dossier de PLU, expose les dispositions applicables à ce secteur.

En façades sur la RD 747 et sur la RD 12, l'implantation des constructions et installations doit respecter :

- . le retrait minimal porté aux documents graphiques (cf. plan de zonage) par rapport aux voies concernées.
- . un retrait de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En outre, en secteur 1AUeb, les constructions et installations doivent notamment respecter un recul minimal de 25 m de l'axe de la chaussée du giratoire de l'Epinette positionné sur la RD 747 (cf. document graphique du P.L.U.).

En secteur 1AUec, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Les constructions et installations doivent notamment respecter :

- . un recul minimal de **5 m de la limite d'emprise** de la RD 747 (et du futur giratoire sur la RD 747) et de la voie de desserte interne du secteur,
- . un recul minimal de **10 m de la limite d'emprise** du cheminement "doux" ceinturant le secteur 1AUec ; (cf. document graphique du P.L.U.).

En tous secteurs, des marges de recul supérieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

Les clôtures, les aires de stationnement et les ouvrages d'intérêt général, notamment de gestion hydraulique, peuvent être admis dans les marges de recul définies ci-dessus, les aires de stationnement devant alors faire l'objet ou être accompagnées d'un traitement paysager.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité,...).

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques précisées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives ou bien en limite séparative.

Le cas échéant, les constructions implantées en limites séparatives doivent respecter les règles de sécurité en vigueur.

Toutefois, pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul spécifique pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas porter préjudice à l'habitat environnant (notamment au regard des ombres portées des constructions projetées). Sous réserve de cette disposition, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit.

En secteur 1AUea de la Landette, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

En secteur 1AUeb de l'Epinette, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

En secteur 1AUec de la Landette, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
Les volumes et la hauteur des constructions ne doivent pas porter préjudice à l'habitat environnant (notamment au regard des ombres portées des constructions projetées).

- 2) L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

En secteur 1AUec de la Landette, le traitement architectural des façades des constructions donnant sur la RD 747 et sur le cheminement "doux" ceinturant le secteur, devra être réalisé en harmonie d'un bâtiment à l'autre, en respectant les *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Sur tout secteur, les principes suivants doivent être respectés :

- . simplicité des formes,
- . harmonie des volumes,
- . harmonie des couleurs qui doivent rester neutres ou de ton pastel.

Pour toute construction sont interdits :

- . les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante, les bardages brillants,
- . les couleurs vives en façade, sauf pour les huisseries,
- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les briques creuses et les agglomérés doivent obligatoirement être enduits et les bardages métalliques de façades et de couverture doivent être laqués.

■ Toitures :

Les plaques ondulées fibres-ciment employées en couverture doivent être exclusivement de teinte grise, verte ou noire et doivent être masquées par un bandeau.

Les éléments métalliques employés en couverture apparente doivent être laqués. L'emploi de la "tôle ondulée" est interdit. Les bandeaux réalisés pour masquer les couvertures en pente doivent obligatoirement être établis sur toute la périphérie du bâtiment concerné.

La couverture en tuiles, de type canal ou romane de teinte naturelle ou vernissée, n'est admise que pour la toiture de volumes assimilables à ceux des constructions destinées à l'habitation (constructions ou partie de constructions d'une hauteur maximale de 6 m et d'une surface au sol maximale de 150 m²).

La réception des eaux de toiture doit être réalisée au moyen de chéneaux non apparents. Les "gouttières pendantes" ne sont pas admises.

■ Clôtures :

En secteur 1AUec de la Landette, l'interface entre la limite d'emprise de la RD 747 et la bande de recul inconstructible sera traitée avec un léger talus d'une hauteur maximale de 0,6 m de hauteur, planté d'essences arbustives locales.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admis.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques.

En façade sur routes départementales ainsi qu'en limite séparative, elles doivent être réalisées exclusivement au moyen d'un grillage galvanisé à grandes mailles carrées. La plantation de haie végétale peut aussi être admise en limite séparative.

Sur les voies et espaces publics internes à la zone, elles doivent être réalisées exclusivement au moyen d'un grillage pouvant être accompagné de haie végétale.

■ Panneaux, totem, enseignes :

Ils peuvent soit être installés sur le bâti, soit désolidarisés mais implantés avec un retrait par rapport aux voies et espaces publics au moins égal à celui imposé aux constructions.

Aucun panneau ni totem de quelque nature que ce soit n'est admis dans la bande de retrait bordant les routes départementales, exception faite d'un ouvrage unique, à l'esthétique étudiée, destiné à la présentation de la zone d'activités.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites. Les projecteurs destinés à l'éclairage d'enseignes doivent être orientés de manière à ne créer aucune gêne pour la circulation automobile.

■ Traitement des abords :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Une place au moins par logement (logement de fonction défini à l'article 1AUe2) est exigé.

Ces aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager permettant de les intégrer dans le site.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées :

- . sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité de les réaliser, sur tout autre terrain distant de moins de 200 m du projet, situé en zone 1AUe,
- . et/ou par des aires de stationnement mutualisé (entre diverses activités),

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUe 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes en limites périphériques de la zone doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités de manière paysagère, à dominante végétale.

Les bandes de recul bordant la RD 747 et la RD 12 doivent être paysagées, intégrées à leur environnement et parfaitement entretenues pour constituer l'espace de présentation de la zone d'activités.

Sur le secteur 1AUea de la Landette, la bande de recul conservera une dominante végétale, où seront privilégiés les espaces enherbés ou engazonnés. Des aires de stationnement et des ouvrages de gestion d'eaux pluviales y seront admis sous réserve d'être intégrés de manière harmonieuse aux espaces végétalisés (fossés, noues, bassins d'eau pluviale à faible talus)

L'interface entre la limite d'emprise de la RD 747 et la bande de recul inconstructible y sera traitée avec un léger talus d'une hauteur maximale de 0,6 m de hauteur, planté d'essences arbustives locales.

Sur le secteur 1AUeb de l'Epinette, le traitement paysager de la bande de recul devra conférer **une image urbaine** à ce secteur.

Les dépôts de matériels et de matériaux sont interdits dans les marges de recul définies à l'article 1AUe 6.

Sur les secteurs 1AUea et 1AUeb

La suppression de sujets arborés (arbres de haute tige représentant des essences locales et non des espèces exogènes), doit être compensée de replantation d'arbres, équivalente en essence locale et en nombre de sujets sur le secteur concerné ou dans son environnement proche.

Suppression d'arbres au sein du secteur 1AUe	Principe de dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

** Essences locales : choix à opérer en prenant en compte la liste d'espèces autochtones préconisées à l'annexe n° 3 du règlement*

Sur le secteur 1AUec de la Landette, les reculs définis aux articles 6 et 7 conserveront une dominante végétale en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

Des ouvrages de gestion d'eaux pluviales et des niches de stationnement y seront tolérés sous réserve d'être intégrés de manière harmonieuse aux espaces végétalisés (fossés, noues, bassins d'eau pluviale à faible talus).

Les dépôts de matériels et de matériaux sont interdits dans les marges de recul définies à l'article 1AUe 6.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU, 2AU_l ET 2AU_e

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs 2AU sont destinés à accueillir de l'habitat et de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat, alors que :

- . les secteurs 2AU_l correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif,
- . les secteurs 2AU_e correspondent aux secteurs destinés à l'extension des espaces d'activités.

Ces secteurs 2AU, 2AU_l et 2AU_e ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Leur aménagement devra alors :

- rester compatible avec les *orientations d'aménagement* définies sur les secteurs concernés (cf. pièce du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement*)
- respecter les principes d'aménagement définis par le Projet Urbain réalisé au titre de la loi Barnier (*article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme*), applicable aux secteurs 2AU établis le long de la RD 747.

Ce projet urbain est annexé au présent P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.

Sous réserve que ces constructions ne remettent pas en cause l'aménagement ultérieur cohérent de la zone qu'elles intègrent, peuvent être admises :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension admise n'accroisse pas de plus de 30 % ou de 50 m² l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., cette extension maximale de 30 % ou de 50 m² pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives,
 - . cette extension ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
- l'extension et la construction d'annexes et de dépendances à la construction principale pré-existante (au sein de la zone 2AU), à condition :
 - . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) des extensions ou constructions d'annexes et de dépendances n'excède pas 50 m²,
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à moins de 20 m de la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension de la construction principale pré-existante au sein de la zone 2AU ou la réalisation ou l'extension d'annexes ou de dépendances dans les limites définies à l'article 2AU 2 ne peut davantage réduire la marge de recul que respectent les constructions existantes par rapport à la RD 747.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

Cependant, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les seules constructions admises à l'article 2AU2, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article Nh 2 ne peut excéder 30 % de l'emprise de la construction existante à l'approbation du P.L.U. ou bien une emprise au sol de 50 m² et celle des annexes et dépendances ne peut excéder 50 m², selon les conditions définies à l'article 2AU 2.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions de construction d'habitation existante autorisées à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder 7 m à l'égout de toiture et deux niveaux au maximum (R+1 : rez-de-chaussée + 1 étage).

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur de l'extension peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions existantes sur la zone.

Pour les dépendances à la construction principale, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout de toiture.

Il peut être dérogé à cette règle pour une dépendance venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . elle n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de la dépendance établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, pour les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords applicables en zone Ub (cf. article Ub 11) s'appliquent aux possibilités de construction admises - conformément à l'article 2AU 2 - en secteur 2AU.

Pour être admis, ces possibilités d'extension de construction principale et de réalisation ou d'extension d'annexes et de dépendances doivent s'intégrer à leur environnement, qu'il soit naturel et bâti, de telle manière qu'ils ne puissent compromettre l'aménagement harmonieux et la qualité paysagère du secteur 2AU dans lequel ces projets pourraient s'insérer.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- des secteurs An dans lesquels toute construction nouvelle destinée aux activités agricoles est interdite,
- des secteurs Ac, destinés à l'exploitation de la carrière,
- un secteur As réservé à l'unité de traitement des eaux usées de la commune,
- des zones archéologiques, répertoriés au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

. **en tous secteurs**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,

. **dans les secteurs An :**

- la mise en place de toute construction et installation, y compris celle à usage agricole, à l'exception de celles liées et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'éoliennes, d'antennes relais.

. **dans le secteur Ac :**

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation du sous-sol ou à l'activité de la carrière,

. **dans le secteur As :**

- toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

1°) Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

En zone A, secteurs An, Ac et As exclus,

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles ou le changement de destination d'un bâtiment existant** à des fins de création du logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - . qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logements de fonction),
 - . que ces constructions soient implantées :
 - .. en priorité, sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation,
 - .. ou en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
 - . que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - . en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.
- **les changements de destination de bâtiments existants avec possibilité d'extension de bâtiments existants, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole** permanente et principale, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente directe de produits à la ferme,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve que ces changements de destination s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère pour des bâtiments à destination d'habitat,
- les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement d'une exploitation agricole permanente et principale,
- les aires naturelles de camping et le camping à la ferme, sous réserve que :
 - . ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
 - . ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
 - . que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

2°) les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, en particulier :

En zone A, secteurs An et As compris,

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment des réseaux hydrographiques,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- à l'exception du secteur An, la mise en place d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation, sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

3°) les cas spécifiques : les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :

■ En zone A et en secteur An (secteurs Ac et As exclus),

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments agricoles soumis à leur propre réglementation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- l'extension de constructions existantes à usage d'habitation des exploitants agricoles et de bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
- l'extension et la construction de dépendances ou d'annexes (garage, buanderie, atelier, piscine, ...) à la construction à usage d'habitation (logement de fonction de l'exploitant agricole), dans les limites fixées à l'article A 9 du présent règlement,
- la réalisation d'abris simples pour animaux de loisirs réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, que leur surface au sol soit limitée à 20 m² et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- la réalisation d'abris de jardin liés aux étangs existants à la date d'approbation du présent P.L.U. (02 mars 2009), dans la limite d'un seul abri de jardin de moins de 20 m² admis par étang et par unité foncière.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
--

■ En secteur Ac,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières, ainsi que les constructions, les installations et les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols liés et nécessaires à l'exploitation de la carrière.

■ En secteur As,

- les constructions, les installations et les travaux d'affouillements sous réserve d'être liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

■ Pour les parties de zone A concernées par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'une entité ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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 institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article L. 682 du Code civil.

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admis les dispositifs d'assainissement non collectifs, adaptés à la nature du sol et conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau ou fossé collecteur.

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

III. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sur les secteurs agricoles relevant de l'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer la réalisation de dispositif d'assainissement non collectif des constructions à usage d'habitation adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En dehors des zones urbaines, les constructions nouvelles ou installations (autres que les bâtiments d'exploitation agricole) doivent être implantées à au moins :

- . 25 m de l'axe des autres voies départementales,
- . 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées,
- . 15 m de l'axe des cours d'eau.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état déjà implantée dans cette marge de recul, sous réserve que la construction (ou l'extension) projetée ne réduise pas davantage la marge de recul que respectent les bâtiments existants par rapport à la voie.

Règlement du P.L.U.

- dans les villages ou hameaux sous réserve de permettre une insertion en harmonie avec le tissu urbain existant,
- aux équipements publics, équipements d'infrastructures et les superstructures associées, les réseaux d'utilité publique, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

Des dispositions différentes peuvent aussi être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – article 4*).

6.2. Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à plus de 25 mètres de l'axe de la RD 747. Ils doivent aussi respecter un recul minimal de :

- . 10 m de la limite d'emprise des autres routes départementales,
- . 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, lorsqu'elle ne jouxte pas les limites séparatives, doit être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction,
- . pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*),

Toutefois, pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul supérieur à 3 m pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions principales sur une même propriété pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation occupées, autorisées à l'article A 2, ne peut excéder 30 % de la parcelle construite et celle des annexes et des dépendances de ladite construction, édifiées à compter de la date d'approbation du P.L.U. initial (02 mars 2009), ne peut excéder 80 m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou d'installations nécessaires à l'exploitation de carrières ainsi que celle des ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, ouvrages d'intérêt général, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, n'est pas réglementée.

Pour les extensions de constructions à usage d'habitation, pour les logements ou les locaux de fonction liés et nécessaires à l'exploitation (cf. article A 2), la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les dépendances à la construction principale, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout de toiture.

Il peut être dérogé à cette règle pour une dépendance venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la dépendance n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de la dépendance établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales **originelles** et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

■ **Règles spécifiques :**

Nota. Sauf indication précise, ces *règles spécifiques* ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole ou à celles d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les couvertures de toute construction principale à usage d'habitation, seront réalisées en tuiles de pays ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

Pour les annexes à ces constructions et les dépendances sont en outre admises les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité ou leur forme à la tuile de pays.

Pour toute construction à usage d'habitation et leurs annexes ou dépendances, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 25% et 35 %.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à ces règles d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour des vérandas et toitures traitées en toitures-terrasses.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Les constructions à usage d'habitation en bois sont admises à condition de respecter le style architectural des maisons locales.

L'emploi de couleur vive sur les murs extérieurs est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de parpaings est interdit.

Les bardages en tôle ondulée sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont interdits.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les façades des abris de jardin doivent présenter un parement soit en bois soit enduit de teinte beige sombre.

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions à usage d'habitation, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

■ **Règles communes aux habitations et aux bâtiments d'exploitation agricole :**

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les matériaux doivent être aussi neutres que possible.

■ **Traitement des abords :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo, réservoir ou citerne de récupération d'eau pluviale non enterrés,...) devront être ceinturées par un écran végétal ou bâti en harmonie avec son environnement et devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ **Les clôtures :**

■ Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. Les clôtures en éléments préfabriqués (plaques de béton ou de ciment), en parpaings non enduits sont interdites.

■ Les clôtures à vocation non agricole établies en limite de parcelles non bâties doivent être exclusivement constituées de haies d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales, de hauteur libre, éventuellement doublée d'un grillage de hauteur maximale de 2 mètres. Les portails d'entrée doivent être de forme simple et d'aspect léger (cadre bois ou métal avec remplissage grillage par exemple).

Les haies existantes tant le long des voies qu'en limites séparatives doivent être le plus possible conservées.

■ Les clôtures, ceinturant les propriétés occupées par les constructions à usage d'habitation, doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent respecter le plus possible les haies existantes tant le long des voies qu'en limites séparatives.

- A l'alignement des voies, elles doivent être constituées :

- . soit par une haie vive composée essentiellement d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage,
- . soit par un muret à parement de pierres naturelles ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, qui peut être doublé d'une haie vive composée essentiellement d'essences locales.

- En limites séparatives, elles doivent être constituées :

- . limites séparatives avec les parcelles bâties : d'une grillage ou d'un muret en pierres naturelles ou enduit comme la construction principale surmonté d'un grillage, ou d'un mur en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- . limites séparatives avec des parcelles non bâties : d'une haie vive composée essentiellement d'essences locales pouvant être doublé d'un grillage.

■ **Eléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les stationnements de véhicules liés aux changements de destination admis à l'article A 2 pour des tiers non agricoles sont soumis aux dispositions émises à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7 du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité, elles peuvent être supprimées pour être remplacées par des plantations d'essences identiques ou équivalentes.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend :

- **les zones N** protégées en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements) ou bien en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau),
- **un secteur Nj**, îlot végétal composé de jardins et de potagers caractéristiques de la trame ancienne du bourg, localisé à l'arrière de l'église, à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme,
- **les secteurs Nh**, correspondant à des secteurs bâtis localisés en zone naturelle et auxquels est associé un règlement spécifique (cf. règlement spécifique des secteurs Nh),
- **un secteur Nl**, correspondant à la "coulée verte" qui ceinture le bourg au Nord-Est et à l'Est, devant conserver sa dominante naturelle, pouvant recevoir des équipements de gestion d'eaux pluviales et accueillir des aménagements légers à des fins récréatives, de détente et de loisirs de plein air : le secteur Nl fait aussi l'objet d'un règlement spécifique (cf. règlement spécifique des secteurs Nl).

La zone N est aussi concernée par les périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon, indiqués aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage et servitudes).

Au sein de ces périmètres, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 4 novembre 1970 relatif aux périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers et tout aménagement autres que ceux visés à l'article N 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- tout dépôt de matériels, de matériaux,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteur Nj, sont interdites :

- toutes constructions et installations, à l'exception de celles visées au 1°) de l'article N 2.

Au sein des périmètres de protection immédiat et rapproché de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 4 novembre 1970 relatif aux périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon.

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

1°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admises en secteur Nj, les installations légères liées à la vocation du secteur, les abris de jardins de moins de 15 m² d'emprise au sol, à condition de respecter les règles émises aux articles N 6 et N 11 du présent chapitre et d'être compatibles avec l'habitat environnant.

- Sur l'ensemble de la zone N, sauf dispositions contraires s'appliquant aux périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon, sont admises :

2°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport et de distribution d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

3°) les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général,

4°) les installations liées et nécessaires à l'irrigation,

5°) les affouillements et exhaussements de terrain sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à des travaux ou opérations d'intérêt général ou aux exploitations agricoles,

6°) les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment des réseaux hydrographiques,

- **Au sein des périmètres de protection immédiat et rapproché de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon,** s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 4 novembre 1970 relatif aux périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon.
- **Pour les parties de zone N concernées par une entité archéologique,**
Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'une entité ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et en conformité avec les dispositions du zonage d'assainissement.

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article N 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

En secteur Nj, les installations légères et abris de jardin admis à l'article N 2 devront être implantées le plus près possible d'un angle de parcelle.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations des sols et constructions admises en zone N, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

En secteur Nj, les installations légères et abris de jardin admis à l'article N 2 devront être implantées le plus près possible d'un angle de parcelle.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nj, la hauteur maximale des abris de jardins admis ne peut excéder **3 m au faîtage**.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les installations légères ou abris de jardins admis en secteur Nj, sont admis les tuiles de pays ou les ardoises ainsi que tout matériau conforme par leur aspect et leur tonalité à la tuile ou à l'ardoise.

Les façades des abris de jardins admis en secteur Nj doivent présenter un parement soit en bois, soit en pierres, soit enduit en teinte beige sombre.

■ **Eléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

■ **Clôtures :**

En secteur Nj :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs ou murets de pierres, qui ceinturent le secteur Nj, doivent être conservées et entretenues. Là où elles font défaut, elles seront complétées de murs ou murets de clôtures de même nature.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme doivent être conservées (cf. plan établi au titre de cet article exposant les *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*).

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs Nh correspondent à des lieux-dits ou îlots d'habitat, occupés par des tiers non agricoles, localisés en zone naturelle ou en zone agricole, marqués de manière générale par leur caractère patrimonial, architectural et / ou paysager, dont il convient d'en assurer la pérennité.

Ces secteurs n'ont pas lieu d'admettre de nouvelles constructions de manière à préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent ou de manière à préserver et à valoriser la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Les secteurs Nh sont concernés à l'Est du territoire communal par les périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon, indiqués aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage et servitudes).

Au sein de ces périmètres, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 4 novembre 1970 relatif aux périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon.

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- le changement de destination à l'exception des cas prévus à l'article Nh 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article Nh 2,.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- tout dépôt de matériaux et de matériels.

Au sein des périmètres de protection immédiat et rapproché de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 4 novembre 1970 relatif aux périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon.

ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sauf dispositions spécifiques s'appliquant aux secteurs Nh concernés par les périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon, sont admis sous conditions :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport et de distribution d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- la restauration (sans changement de destination) de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré, sans augmentation d'emprise au sol, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension admise n'accroisse pas de plus de 30 % ou de 50 m² l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. (le 02 mars 2009), cette extension maximale de 30 % ou de 50 m² pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives,
 - . cette extension ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
 - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes et dans le respect d'un recul des 100 m des bâtiments agricoles concernés,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans le sens opposé de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique.
- l'extension et la construction d'annexes et de dépendances à la construction principale (abris de jardins, piscines, garages...), à condition :
 - . que l'emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) des extensions ou constructions d'annexes ou de dépendances, piscines exclues, n'excède pas 80 m² ces possibilités de construction ou d'extension sont à considérer à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (le 02 mars 2009),
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et au sein du secteur Nh recevant la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
- le changement de destination d'un bâtiment pour de l'habitat avec possibilité de création de logement(s) nouveau(x), sous réserve que :
 - le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine du bâtiment,
 - le changement de destination ne présente pas un risque d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - qu'il ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines.

Règlement du P.L.U.

- la réalisation d'abris simples pour animaux de loisirs réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, que leur surface au sol soit limité à 20 m² et qu'ils soient réalisés en construction légère, aisément démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Toutefois, ces diverses possibilités émises à l'article Nh 2 ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

■ Pour les parties de secteur Nh concernées par une entité archéologique,

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'une entité ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 9 du présent règlement).

- **Au sein des périmètres de protection immédiat et rapproché de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon,** s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 4 novembre 1970 relatif aux périmètres de protection autour de la retenue d'alimentation en eau potable du Graon.

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

Toute construction faisant l'objet d'un changement de destination admis conformément à l'article Nh 2 qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain. Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Une superficie minimale de terrain pourra être requise dans le cadre de changement de destination de bâtiments agricoles pour permettre la réalisation d'installations d'assainissement non collectif adaptées à la nature du sol et conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

ARTICLE Nh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions de constructions principales, les annexes et dépendances autorisées à l'article Nh 2
. doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies départementales et à au moins 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées, sauf lorsque la construction principale est déjà implantée au sein de cette marge de recul : dans ce cas-ci, l'extension de la construction ou la réalisation d'une annexe ne peut davantage réduire la marge de recul que respectent les constructions existantes sur l'unité foncière,
. doivent respecter un recul minimal de 15 m des cours d'eau.
- 6.2. Des dispositions différentes peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).
- 6.3. Des dispositions différentes peuvent aussi être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Cependant, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- 6.4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le respect des dispositions prévues à l'article Nh 2, les extensions admises pourront être réalisées jusqu'en limite séparative.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes et dépendances à la construction principale doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des ajustements aux règles d'implantation sont aussi admis pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 4*).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Nh 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article Nh 2 ne peut excéder 30 % de l'emprise de la construction existante à l'approbation du P.L.U. (le 02 mars 2009) ou bien 50 m².

La construction ou l'extension d'annexes et de dépendances à la construction principale, ne peut ajouter une emprise au sol maximale de plus de 80 m² à compter de la date d'approbation du P.L.U. (le 02 mars 2009), l'emprise au sol des piscines est exclue de ce calcul.

ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article Nh 2 ne peuvent excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur de l'extension peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Pour les dépendances à la construction principale, la hauteur maximale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et 3,5 m à l'égout de toiture.

Il peut être dérogé à cette règle pour une dépendance venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la dépendance n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de la dépendance établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords applicables en zone A (cf. article A 11) s'appliquent aux possibilités de construction admises - conformément à l'article Nh 2 - en secteur Nh.

- Règles relatives aux clôtures en zone Nh :

Les clôtures, ceinturant les propriétés occupées par les constructions à usage d'habitation, doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent respecter le plus possible les haies existantes tant le long des voies qu'en limites séparatives.

- A l'alignement des voies, elles doivent être constituées :

- . soit par une haie vive d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage,
- . soit par un muret à parement de pierres naturelles ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, qui peut être doublé d'une haie vive composée essentiellement d'essences locales.

- En limites séparatives, elles doivent être constituées :

- . limites séparatives avec les parcelles bâties : d'une grillage ou d'un muret en pierres naturelles ou enduit comme la construction principale surmonté d'un grillage, ou d'un mur en pierres ou enduit comme la construction principale, d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- . limites séparatives avec des parcelles non bâties : d'une haie vive composée essentiellement d'essences locales pouvant être doublé d'un grillage.

- ***Eléments de paysage***

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nh 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux nombres de places de stationnement.

ARTICLE Nh 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales choisies en fonction de l'environnement végétal existant du site seront privilégiées dans la mise en place de haies, d'agréments paysagers visibles depuis le domaine public.

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

En cas de nécessité devant être justifiée, elles pourront être supprimées pour être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est alors soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N^l

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur N^l peut accueillir des activités légères de sports, de détente et de loisirs de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ou végétal.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers sont soumis, à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les dépôts de matériau ou de matériels...

ARTICLE N^l 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas à la vocation de la zone définie ci-dessus et celles non mentionnées à l'article N^l 2, en particulier :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux visés à l'article N^l 2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- tout dépôt de matériau ou de matériel,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE N° 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises :

- l'édification de constructions légères d'intérêt public (sanitaires, local d'animation, aires de pique-nique...) et d'installations légères à condition d'être directement liées et nécessaires aux activités de loisirs de plein air ou à l'ouverture au public de ces espaces (sentiers piétons),
- les affouillements et exhaussements de terrain sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à des travaux ou opérations d'intérêt général, en particulier ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales (bassins d'eau pluviales paysagers, noues...).

ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III. Electricité

Les branchements aux réseaux électriques basse tension des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations admises à l'article N° 2 doivent être implantées au minimum à 15 m de l'axe des voies départementales et à 5 m des autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises à l'article N° 2 doivent respecter au minimum un recul de 3 m des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

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

Non réglementé

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations admises à l'article N°2 doivent s'intégrer à l'environnement végétal et bâti afin de respecter une harmonie architecturale et paysagère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de préférence de :

- haies végétales d'essences locales,
- murets de type traditionnel en pierres ou en moellons apparents,
- grillage doublé d'une haie végétale.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

■ **Eléments de paysage**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les opérations ou travaux d'aménagement admis à l'article N° 2 doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou paysagers (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons, bassins d'eau pluviale paysagers, noues...) représentant au minimum 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.
- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

A N N E X E S

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées
par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le *plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme"*)

ANNEXE n° 1
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Habitations en zone U • Groupe d'habitations, habitations en zone 1AU • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme	. au moins 1 place par logement . au moins 2 places par logement (1 place de garage pouvant être comprise) . au moins 1 place pour 5 logements . 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
• Toute activité	. Nombre de places de logements devant répondre à l'estimation des besoins
EQUIPEMENTS	
• Tout équipement public ou d'intérêt collectif	. Nombre de places de logements devant répondre à l'estimation des besoins

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

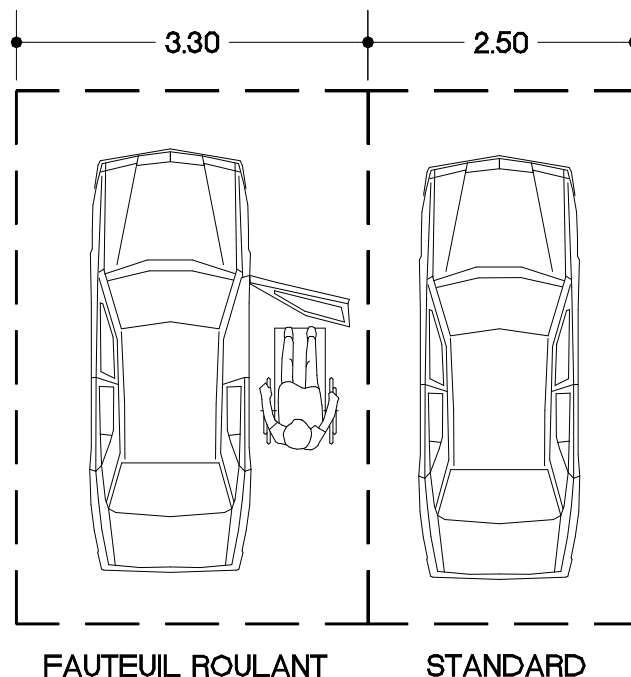
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

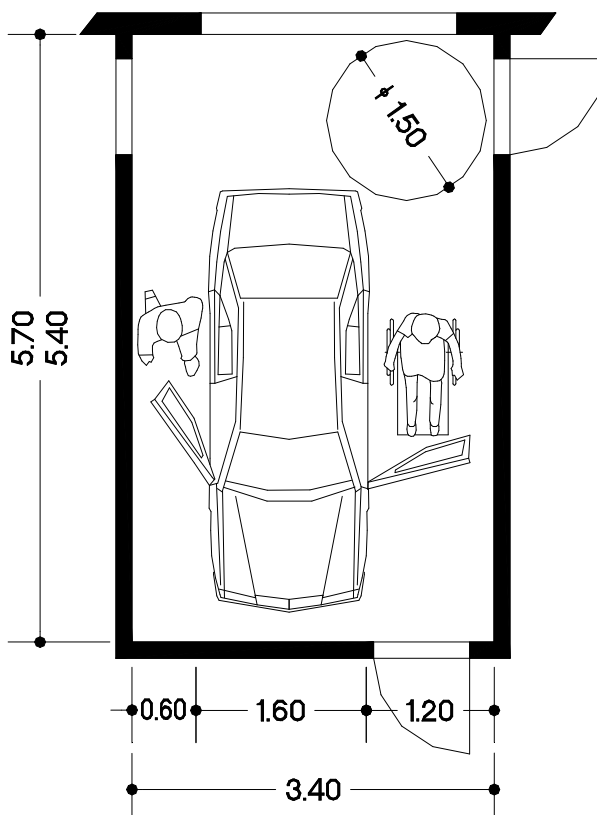
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE n° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11) **(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées**

par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 ° du Code de l'urbanisme).

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont institués sur le territoire de la commune des sites ou secteurs de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de **permis de démolir**. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées. Toutefois, elles ne s'appliquent pas dans le cas de projet d'aménagement ou de construction directement lié aux activités agricoles, sauf dans le cadre de changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial réalisé à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.

a) Règles applicables aux constructions

Règles générales :

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site et son environnement, qu'il soit urbain ou naturel.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (tuiles, bois, pierres, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des principes urbanistiques prédominants à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions, mais ne seront en revanche pas tenues par les règles spécifiques suivantes.

Règles architecturales spécifiques :

Les couvertures seront de tuile de pays, tuile de terre cuite ou de tuile similaire à la tuile canal traditionnelle. La tuile en courant plate est tolérée si son fond n'est pas trop large.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles entrent dans le cadre d'un projet architectural d'une grande qualité et permettent une intégration remarquable dans l'environnement.

Les menuiseries extérieures :

La nature du matériau et le dessin des menuiseries devra être en rapport avec la période de construction du bâti. En tout état de cause, sur le bâti antérieur à 1950, les matériaux brillants et de couleur blanche sont à proscrire.

Les enduits :

Afin de limiter l'impact visuel de la construction dans le paysage, les enduits seront de teinte non claire mais assez soutenue en rapport avec la teinte du sous-sol.

Vérandas :

Le projet présentera une typologie, un volume, des matériaux et des teintes dans le prolongement de la construction principale (continuité de toiture, structures non blanches, ...).

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

D'une manière générale, ils devront être discrets et peu ou pas visibles depuis l'espace public. Ils trouveront en priorité une place au sol ou sur une toiture en ardoise. Intégrés de manière harmonieuse à la toiture, ils devront ne pas dépasser le nu de la toiture.

b) Règles applicables aux rénovations

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, tout projet devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Pour les réfections de couvertures et le traitement des parements du bâtiment, sera privilégié l'emploi du matériau utilisé à l'origine de la construction, à défaut il sera fait application des dispositions applicables aux constructions neuves - cf. a).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

ANNEXE n° 3

LISTE DES ESPÈCES AUTOCHTONES PRÉCONISÉES POUR LES PLANTATIONS À RÉALISER

EN SECTEUR AGRICOLE ET DE BOCAGE, HORS ZONES HUMIDES

Arbres : Essences communes : charme, châtaignier, chêne pédonculé (sol frais), chêne sessile, chêne tauzin, cormier, érable champêtre, érable sycomore, frêne commun (sol frais), noyer (commun, hybride, noir), pommier, poirier, prunier, tilleuls (à petites et à grande feuilles),

Cépées : charme, prunellier, noisetier.

Arbustes : ajonc, bourdaine, cornouiller, fusain, genêt, houx, néflier, nerprun purgatif, noisetier, sureau, troène, viorne obier.

EN TERRAINS HUMIDES

Arbres : aulne glutineux, chêne pédonculé, frêne commun, ormes (résistants à la graphiose), peuplier noir, saule blanc, tremble,

Cépées : saule cendré, saule marsault, saule osier, noisetier.