

PLU DE LA JONCHERE-SAINT-MAURICE



RÈGLEMENT



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
APPLICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	5
OBJECTIFS DE MIXITÉ SOCIALE.....	5
ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL.....	5
ADAPTATIONS AUX DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR.....	5
DÉMOLITIONS.....	7
RECU DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LITS DES COURS D'EAU.....	7
PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	8
 TITRE II - RÈGLES APPLICABLES À CHACUNE DES ZONES.....	 9
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N.....	56
 TITRE III - EFFETS DES DISPOSITIONS PORTÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	 65
ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC).....	65
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	65
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER.....	66
SECTEUR DE DIVERSITÉ COMMERCIALE À PRÉSERVER.....	69
SECTEURS DE PLAN DE MASSE.....	69
LISTE DES BÂTIMENTS QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	75
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	75
NUANCIER DÉPARTEMENTAL.....	75
GLOSSAIRE.....	76

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **La Jonchère-Saint-Maurice**. Il est établi dans les conditions définies par le code de l'urbanisme dans sa **version antérieure au 1^{er} janvier 2016**. Les références aux numéros des articles du code de l'urbanisme sont ceux issus de la version en vigueur au 31 décembre 2015.

Application du Droit de Prémption Urbain

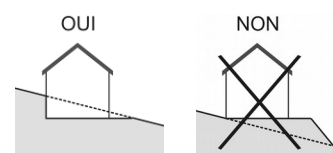
Afin de pouvoir se saisir de toute opportunité lui permettant de développer un projet d'intérêt général dans un secteur stratégique, la collectivité envisage d'appliquer le *Droit de Prémption Urbain* à l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan de zonage.

Objectifs de mixité sociale

Comme l'autorise le code de l'urbanisme, des objectifs de mixité sociale sont fixés dans les orientations particulières d'aménagement et de programmation des zones 1AU.

Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. Les remblais/déblais sont réduits au minimum. Les enrochements sont interdits. La création de petites terrasses en maçonnerie de pierres locales pourra être acceptée. L'utilisation de bâche plastique non biodégradable est interdite. Les bâches biodégradables doivent être entièrement végétalisées.



Adaptations aux dispositions relatives à l'aspect extérieur

Aspect général et volumétrie

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite. Les constructions, quelles qu'elles soient (habitat, annexes, activités industrielles ou agricoles, équipements...), ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les constructions peuvent relever d'une expression architecturale traditionnelle ou contemporaine. Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume (volume principal rectangulaire avec faîtage dans le sens de la longueur ; les plans en étoile, tripode, carré... sont interdits). Les constructions doivent avoir des proportions harmonieuses pour toutes les façades et garantir une bonne intégration au paysage urbain ou naturel : des façades régulièrement composées où portes et fenêtres sont alignées sur une trame horizontale et verticale, marquées par des espacements réguliers entre les ouvertures de l'habitation ; Les percements seront de proportion verticale (nettement plus hauts que larges).

Les constructions relevant de l'architecture contemporaine peuvent déroger aux règles applicables à l'architecture traditionnelle sous réserve de constituer un projet de qualité.

L'architecture contemporaine constitue une rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition. Cette position de rupture exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans le site d'accueil sans nuire à ses qualités paysagères. La notice décrivant le terrain et présentant le projet qui accompagne l'autorisation de construire doit justifier de l'insertion du projet dans le site.

En cas de contrainte technique avérée des adaptations ponctuelles au règlement pourront être proposées. Ces dernières devront toutefois assurer une bonne intégration au contexte urbain et/ou paysager. Les projets seront examinés conjointement avec les élus et les hommes de l'art (STAP, CAUE ou architecte conseil de la DDT).

Les éléments d'architecture d'emprunt étranger ou extrarégional (par exemple, les chalets bois type montagnard, les mas provençaux...) sont interdits. Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas remettre en cause l'harmonie initiale.

Couleurs des façades et des menuiseries

Des couleurs différentes de celles autorisées dans la zone pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'aménagement ou de rénovation/réhabilitation d'ensemble, sous réserve d'un projet établi par un matiériste coloriste en décor mural extérieur ayant des capacités attestées dans les domaines de la couleur et des pigments, de la chaux et de la terre.

Les annexes

Les annexes* doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Elles seront, soit maçonnées et recouvertes d'un enduit similaire aux enduits anciens locaux, soit réalisées en bardage bois laissé brut (grisant avec le temps) ou traitées dans une teinte foncée.

Éléments techniques

Les éléments techniques doivent être implantés sur les façades, non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice. Ils peuvent être masqués par des éléments bâtis persiennés ou par des plantations d'essences diversifiées.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques qui exigent un accès par les concessionnaires (boîtiers eau, électricité, télécommunications...) ou dont le fonctionnement nécessite une localisation spécifique (paraboles, panneaux solaires...).

Sur les bâtiments dont le mode constructif relève de procédés traditionnels* les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires implantés en toiture doivent être intégrés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur ni changement de pente, et leur agencement et leurs proportions doivent concourir au maintien de l'harmonie des axes de construction des façades et toitures. Les projets seront examinés conjointement par les élus et les hommes de l'art (STAP, CAUE ou architecte conseil de la DDT).

Pour une bonne intégration des panneaux solaires :

- utiliser les formes simples et rectangulaires,
- harmoniser les panneaux au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture : fenêtres de toit, rupture dans la toiture,
- les cadres des panneaux doivent être de la même couleur que les panneaux,
- regrouper les panneaux de préférence en un seul ensemble plutôt positionné en bas de toiture et aligné à l'égout,
- préférer une implantation sur des bâtiments annexes (garage, auvent, brise soleil, cabanon de jardin...) en particulier pour les panneaux photovoltaïques.



Admis



Admis



Clôtures

En dehors des cas particuliers précisés dans les articles 11 de chaque zone, elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, autres que celles nécessaires à l'activité agricole, pourront être soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal par délibération du conseil municipal.

Les démolitions des murs de clôture en pierre et murs bahut surmontés d'une grille pourront être soumises à autorisation.

Démolitions

Le permis de démolir pourra être instauré sur tout le territoire communal par délibération du conseil municipal.

Le permis de démolir pourra être refusé pour des raisons patrimoniales et paysagère, notamment pour les bâtiments et ensembles remarquables au titre de l'article L.123-1-5 /III.2°.

Recul des constructions par rapport aux lits des cours d'eau

Afin de permettre notamment le passage des engins d'entretien, rendu nécessaire par les obligations de sécurité publique, et pour protéger les ripisylves des cours d'eau, un recul de 15 m par rapport au sommet de la berge existante devra être respecté, pour tout remblai ouvrage ou construction.

Préservation des continuités écologiques

Nonobstant les dispositions particulières pour chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces contribuant aux continuités écologiques et trame verte et bleue indiqués au règlement graphique (Espaces Boisés Classés) ;
- les clôtures et les infrastructures de déplacement ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la faune sauvage ;
- l'aménagement de passage pour les véhicules dans une haie classée au titre des éléments linéaire est autorisé sur une largeur maximale de 4 m par unité foncière.
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à l'amélioration des continuités écologiques.

Les termes suivis d'un astérisque (*) sont précisés dans la partie *Glossaire* du règlement.

TITRE II - RÈGLES APPLICABLES À CHACUNE DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

Caractère de la zone

Zone correspondant au bourg historique. L'ensemble est doté d'une relative mixité fonctionnelle (équipements, résidences, commerces...), d'une morphologie urbaine dense, et revêt un caractère patrimonial important.

Article UA-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Les constructions nouvelles à destination d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article UA-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités de vente directe (individuelles ou collectives) des produits agricoles locaux.
- La création de commerces d'une surface de vente inférieure à 300 m².
- Les constructions et installations destinées à des activités compatibles avec la fonction résidentielle (dangerosité, salubrité, bruit, qualité de l'air...).
- Les dépôts liés aux activités autorisés.

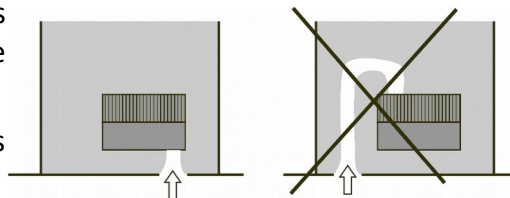
Article UA-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Pour les maisons individuelles dotées de garage, l'accès sera positionné face au garage.



Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation ou du percement d'une nouvelle voie), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Afin d'éviter la diffusion d'un modèle d'urbanisme « enclavé », les voies nouvelles de plus de 100 m se terminant en impasse ne sont pas autorisées. Les voies nouvelles doivent au contraire se raccorder à la structure urbaine existante de façon à permettre un bouclage des circulations.

Des dérogations pourront être accordées si le projet de voirie comporte à minima un bouclage par des circulations non motorisées.

Article UA-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau des sanitaires...) dans les conditions précisées par la réglementation relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Déchets

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 logements, l'aménagement d'un espace mutualisé est obligatoire pour accueillir un conteneur d'ordures ménagères commun et un bac pour le compostage des déchets fermentescibles.

Article UA-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementaire.

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

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques, les implantations des constructions pourront se faire soit à l'alignement, soit en recul selon les alignements présents dans la rue, sans excéder 3 m. Dans tous les cas, la continuité bâtie de la rue devra être respectée.

Un recul sera admis ou imposé :

- pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé en limite séparative,
- pour préserver un espace vert remarquable, un arbre,
- pour prolonger une construction existante,
- pour des raisons de sécurité sur avis des services compétents,
- si la rue ne présente pas d'alignement.

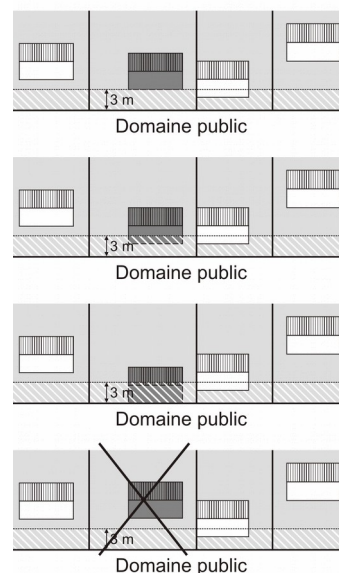
Dans tous les cas, les implantations seront parallèles aux limites du domaine public.

Une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère (maintien des alignements, respect de la topographie...).

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Alignement non régulier dans la rue



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

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de l'espace public, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite de parcelle ou en retrait de sorte que la distance entre le bâtiment et la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives pourra être imposée (avis écrit de la commission des hommes de l'art) pour préserver ou renforcer l'insertion ou mettre en valeur des constructions ou des éléments de clôture de qualité, des points de vue existants, des passages...

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées soit à une distance maximale de 10 mètres. Ces mêmes dispositions s'appliqueront avec les constructions existantes.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser

l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

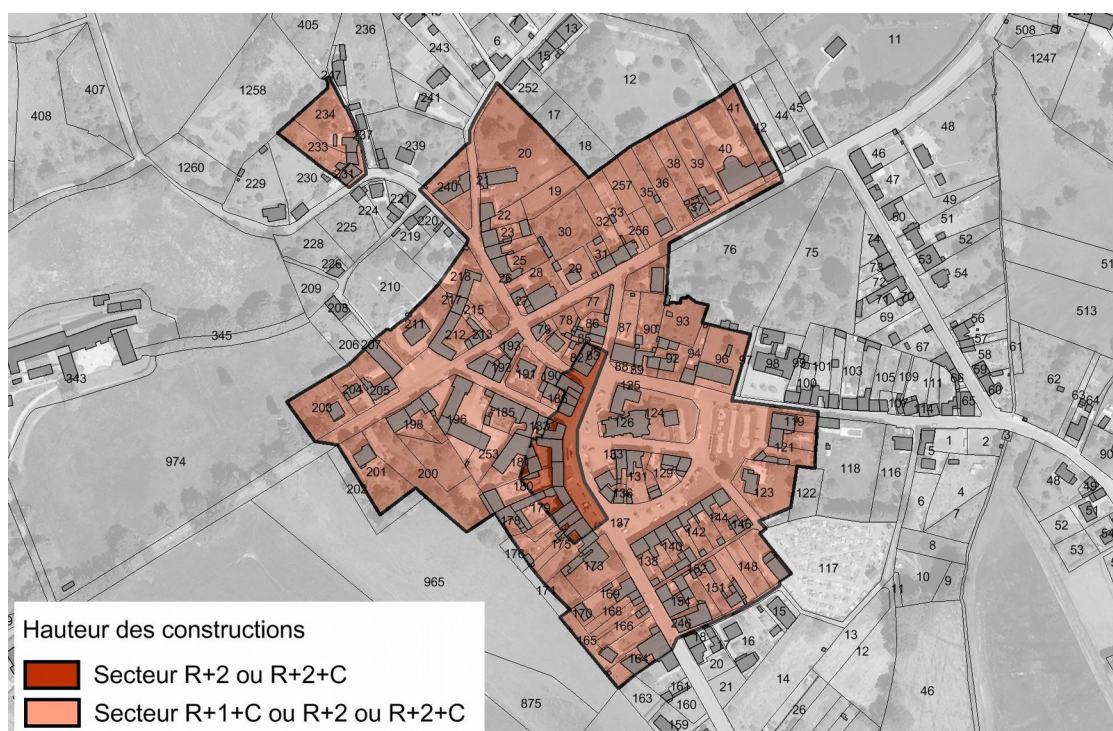
Les constructions annexes inférieures à 20 m² et les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Article UA-9 - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article UA-10 - Hauteur maximale des constructions

En dehors des hauteurs précisées dans le plan de hauteurs ci-dessous, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel sera de un étage sur rez-de-chaussée plus éventuellement un étage d'attique*. Les combles peuvent être aménagés.



La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières, les projets devant respecter l'épannelage* général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Article UA-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Toitures – couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux offrant la même apparence que l'ardoise (rectangulaire comprenant 15 unités/m² minimum), ou la tuile canal, ou la tuile plate (rectangulaire de dimension maximum 20/40 cm, vieilles et patinées en surface), ou le bardeau

de bois. Cette même apparence ne doit pas être altérée par une mauvaise tenue dans le temps des matériaux utilisés. Les teintes panachées sont prosrites.

Les toits seront à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les épis de faîtage sont autorisés sur les toitures à croupes.

Les châssis de toits doivent être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade. Leurs dimensions maximum est de 80 cm x 120 cm disposées dans le sens vertical, sans saillie par rapport au toit.

Les constructions comprenant un étage d'attique* ne pourront pas comporter de lucarnes.

Les lucarnes doivent être de type dit à capucine* (elles comprendront deux pans ou deux pans et une croupe) et respecter les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne peuvent pas être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles doivent avoir une proportion plus haute que large.

Pour les constructions implantées en bordure de voie, le faîtage sera parallèle à celle-ci. Les murs pignons en façade ne seront autorisés que s'il est démontré que la configuration de la parcelle rend impossible une autre disposition.

- Les pentes des toitures sont au moins à deux versants de pente et entre :
- 30 % (soit 20°) et 60 % (soit 30°) pour les couvertures de type tuiles canal ;
- 80 % (soit 39°) et 120 % (soit 50°) pour les couvertures de type petites tuiles plates ;
- 70 % (soit 35°) et 100 % (soit 45°) pour les couvertures de type ardoises.
- Les toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les annexes inférieures à 20 m², des pentes différentes ou l'emploi d'autres matériaux, à l'exclusion de la tôle, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Pour les bâtiments existants relevant d'un mode constructif traditionnel* :

- Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.
- Les outeaux* traditionnels de ventilation devront être maintenus.
- Dans le cas de couvertures actuellement en tuile plate ancienne et tuile plate mécanique type 1930 (losangé ou à cotes), ces dernières peuvent être reconduites à l'identique de l'existant (teinte identique à l'existant).
- Les souches de cheminées seront de section rectangulaires (0,40 x 0,60 m minimum), maçonnées et enduites ou bien bâties en briques avec un couronnement en saillie. Un chapeau de protection pourra être rapporté : tôle courbe ou mitres en terre cuite.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.

Les murs et façades

Les revêtements de façade seront choisis parmi les types suivants :

- en pierre de pays appareillée selon les usages locaux ;
- en pans de bois de teinte bois naturel ;
- en enduit couvrant à grain fin, finition régulière (lissée, talochée ou grattée), dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ;
- en enduit à pierre vue sous réserve d'un traitement des joints dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ; en bardage* bois naturel non verni ;
- en bois de teinte bois naturel (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun) ;

- l'usage du verre n'est pas exclu à l'exception du verre miroir ou teinté.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ;
- les bardages en PVC ;
- en réhabilitation de constructions traditionnelles (pierres de pays et terre ou chaux) : les enduits au ciment ; les ouvrages en ciment destinés à demeurer apparents.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages* métalliques sont autorisés à condition d'être de couleur sombre et mate.

L'isolation par l'extérieur est interdite :

- sur les édifices présentant un alignement sur rue si elle conduit à un décroché entre les bâtiments ;
- sur les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 /III.2° du code de l'urbanisme.

Si la construction prévoit un étage d'attique*, les dimensions des ouvertures de cet étage ne pourront pas excéder 50 cm de largeur et 75 cm de hauteur.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels :

- les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- de nouveaux percements peuvent être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade (similitude des dimensions, rythme des percements sur la façade). Les fenêtres doivent avoir une proportion plus haute que large.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium. Leurs teintes doivent être prises dans le nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les teintes devront être mates ou satinées mais non brillantes.

Le système d'occultation doit être constitué de volets bois pouvant être peints dans les teintes du nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les volets en aluminium sont autorisés sous réserve que leur couleur soit choisie parmi celles du nuancier départemental ou tout autre nuancier local.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres d'enroulement soient intégrés dans le linteau et non visibles du domaine public.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels, l'emploi de menuiseries en PVC et de stores roulants est interdit.

Clôtures et portails

Ils ne sont pas obligatoires.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les clôtures sur rue

Elles seront réalisées en maçonnerie enduite ou en pierre apparente. Les joints et les enduits doivent être réalisés au moyen de matériaux respirants (par exemple chaux naturelle). Elles pourront être surmontées de grilles.

La hauteur des murs bahuts ne pourra pas excéder 0,80 m, la hauteur de l'ensemble de la clôture (mur + grille) ne pourra pas excéder 1,20 m.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Les coffrets techniques seront encastrés, cachés ou habillés.

Les clôtures sur limites séparatives

Elles seront réalisées :

- soit en maçonnerie enduite ou en pierre apparente de 1,80 m de hauteur maximale. Le mur pourra être surmonté d'une grille, dans ce cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra pas excéder 1,80 m,
- soit en bois (hauteur maximale 1,80 m),
- soit en grillage (hauteur maximale 1,80 m),
- soit par une haie vive.

Une hauteur de clôture différente peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée (activités diverses soumises à des exigences par les assureurs...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Article UA-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UA-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les arbres de haute tige ou de port remarquable existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, sauf lorsque l'ombrage des arbres à feuillage persistant qu'ils induisent est de nature à porter préjudice aux usagers d'une construction ou d'un terrain voisins.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé majoritairement dans la flore régionale (saules, aulnes, noisetiers, ajoncs, viornes, troènes, sureaux, genêts, fusains, aubépines, buis, cornouillers, prunelliers, chèvrefeuilles, fruitiers - pommiers, poiriers, pruniers, pêcheurs, cognassiers...), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau pluviale et leurs abords (tels que bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages de loisirs ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques ou linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article UA-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UA-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas se faire aux dépens des caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie grise* (en particulier le bois) est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Article UA-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement groupé comportant plus de deux logements devront prévoir un dispositif de raccordement aux réseaux de communications électroniques (canalisations et câbles reliant le domaine public) pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

Caractère de la zone

Zone correspondant aux villages et hameaux anciens dont la vocation est devenue majoritairement résidentielle. Ils présentent une morphologie urbaine cohérente, et revêtent un caractère patrimonial important.

Article UB-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article UB-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités de vente directe (individuelles ou collectives) des produits agricoles locaux.
- La création de commerces d'une surface de vente inférieure à 50 m².
- Les constructions et installations destinées à des activités compatibles avec la fonction résidentielle (dangerosité, salubrité, bruit, qualité de l'air...).
- Les dépôts liés aux activités autorisés.

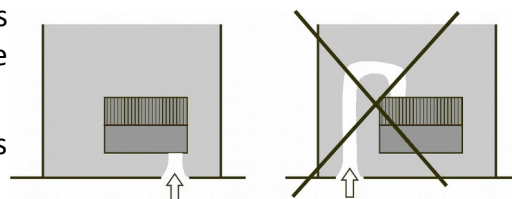
Article UB-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Pour les maisons individuelles dotées de garage, l'accès sera positionné face au garage.



Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation ou du percement d'une nouvelle voie), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Afin d'éviter la diffusion d'un modèle d'urbanisme « enclavé », les voies nouvelles de plus de 100 m se terminant en impasse ne sont pas autorisées. Les voies nouvelles doivent au contraire se raccorder à la structure urbaine existante de façon à permettre un bouclage des circulations.

Des dérogations pourront être accordées si le projet de voirie comporte à minima un bouclage par des circulations non motorisées.

Article UB-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau des sanitaires...) dans les conditions précisées par la réglementation relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Déchets

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 logements, l'aménagement d'un espace mutualisé est obligatoire pour accueillir un conteneur d'ordures ménagères commun et un bac pour le compostage des déchets fermentescibles.

Article UB-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

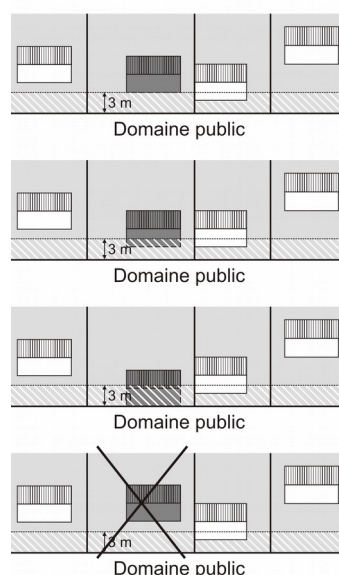
Article UB-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques, les implantations des constructions pourront se faire soit à l'alignement, soit en recul selon les alignements présents dans la rue, sans excéder 3 m. Dans tous les cas, la continuité bâtie de la rue devra être respectée.

Un recul sera admis ou imposé :

- pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé en limite séparative,
- pour préserver un espace vert remarquable, un arbre,
- pour prolonger une construction existante,

Alignement non régulier dans la rue



- pour des raisons de sécurité sur avis des services compétents,
- si la rue ne présente pas d'alignement.

Dans tous les cas, les implantations seront parallèles aux limites du domaine public.

Une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère (maintien des alignements, respect de la topographie...).

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

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

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite de parcelle ou en retrait de sorte que la distance entre le bâtiment et la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives pourra être imposée pour préserver ou renforcer l'insertion ou mettre en valeur des constructions ou des éléments de clôture de qualité, des points de vue existants, des passages...

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées soit à une distance maximale de 10 mètres. Ces mêmes dispositions s'appliqueront avec les constructions existantes.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Les constructions annexes inférieures à 20 m² et les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Article UB-9 - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article UB-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel sera de un étage sur rez-de-chaussée plus éventuellement un étage d'attique*. Les combles peuvent être aménagés.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières, les projets devant respecter l'épannelage* général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Article UB-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Toitures – couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux offrant la même apparence que l'ardoise (rectangulaire comprenant 15 unités/m² minimum), ou la tuile canal, ou la tuile plate (rectangulaire de dimension maximum 20/40 cm, vieilles et patinées en surface), ou le bardeau de bois. Cette même apparence ne doit pas être altérée par une mauvaise tenue dans le temps des matériaux utilisés. Les teintes panachées sont proscrites.

Les toits seront à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les épis de faîtage sont autorisés sur les toitures à croupes.

Les châssis de toits doivent être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade. Leurs dimensions maximum est de 80 cm x 120 cm disposées dans le sens vertical, sans saillie par rapport au toit.

Les constructions comprenant un étage d'attique* ne pourront pas comporter de lucarnes.

Les lucarnes doivent être de type dit à capucine* (elles comprendront deux pans ou deux pans et une croupe) et respecter les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne peuvent pas être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles doivent avoir une proportion plus haute que large.

Pour les constructions implantées en bordure de voie, le faîtage sera parallèle à celle-ci. Les murs pignons en façade ne seront autorisés que s'il est démontré que la configuration de la parcelle rend impossible une autre disposition.

- Les pentes des toitures sont au moins à deux versants de pente et entre :
- 30 % (soit 20°) et 60 % (soit 30°) pour les couvertures de type tuiles canal ;
- 80 % (soit 39°) et 120 % (soit 50°) pour les couvertures de type petites tuiles plates ;
- 70 % (soit 35°) et 100 % (soit 45°) pour les couvertures de type ardoises.
- Les toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les annexes inférieures à 20 m², des pentes différentes ou l'emploi d'autres matériaux, à l'exclusion de la tôle, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Pour les bâtiments existants relevant d'un mode constructif traditionnel* :

- Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.
- Les outeaux* traditionnels de ventilation devront être maintenus.

- Dans le cas de couvertures actuellement en tuile plate ancienne et tuile plate mécanique type 1930 (losangé ou à cotes), ces dernières peuvent être reconduites à l'identique de l'existant (teinte identique à l'existant).
- Les souches de cheminées seront de section rectangulaires (0,40 x 0,60 m minimum), maçonnées et enduites ou bien bâties en briques avec un couronnement en saillie. Un chapeau de protection pourra être rapporté : tôle courbe ou mitres en terre cuite.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.

Les murs et façades

Les revêtements de façade seront choisis parmi les types suivants :

- en pierre de pays appareillée selon les usages locaux ;
- en pans de bois de teinte bois naturel ;
- en enduit couvrant à grain fin, finition régulière (lissée, talochée ou grattée), dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ;
- en enduit à pierre vue sous réserve d'un traitement des joints dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ; en bardage* bois naturel non verni ;
- en bois de teinte bois naturel (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun) ;
- l'usage du verre n'est pas exclu à l'exception du verre miroir ou teinté.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ;
- les bardages en PVC ;
- en réhabilitation de constructions traditionnelles (pierres de pays et terre ou chaux) : les enduits au ciment ; les ouvrages en ciment destinés à demeurer apparents.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages* métalliques sont autorisés à condition d'être de couleur sombre et mate.

L'isolation par l'extérieur est interdite :

- sur les édifices présentant un alignement sur rue si elle conduit à un décroché entre les bâtiments ;
- sur les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5/III.2° du code de l'urbanisme.

Si la construction prévoit un étage d'attique*, les dimensions des ouvertures de cet étage ne pourront pas excéder 50 cm de largeur et 75 cm de hauteur.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels :

- les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- de nouveaux percements peuvent être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade (similitude des dimensions, rythme des percements sur la façade). Les fenêtres doivent avoir une proportion plus haute que large.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium. Leurs teintes doivent être prises dans le nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les teintes devront être mates ou satinées mais non brillantes.

Le système d'occultation doit être constitué de volets bois pouvant être peints dans les teintes du nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les volets en aluminium sont autorisés sous réserve que leur couleur soit choisie parmi celles du nuancier départemental ou tout autre nuancier local.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres d'enroulement soient intégrés dans le linteau et non visibles du domaine public.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels, l'emploi de menuiseries en PVC et de stores roulants est interdit.

Clôtures et portails

Ils ne sont pas obligatoires.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les clôtures sur rue

Elles seront réalisées en maçonnerie enduite ou en pierre apparente. Les joints et les enduits doivent être réalisés au moyen de matériaux respirants (par exemple chaux naturelle). Elles pourront être surmontées de grilles.

La hauteur des murs bahuts ne pourra pas excéder 0,80 m, la hauteur de l'ensemble de la clôture (mur + grille) ne pourra pas excéder 1,20 m.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Les coffrets techniques seront encastrés, cachés ou habillés.

Les clôtures sur limites séparatives

Elles seront réalisées :

- soit en maçonnerie enduite ou en pierre apparente de 1,80 m de hauteur maximale. Le mur pourra être surmonté d'une grille, dans ce cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra pas excéder 1,80 m,
- soit en bois (hauteur maximale 1,80 m),
- soit en grillage (hauteur maximale 1,80 m),
- soit par une haie vive.

Une hauteur de clôture différente peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée (activités diverses soumises à des exigences par les assureurs...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Article UB-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les parkings privés ou publics devront être conçus avec des revêtements perméables.

Article UB-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les arbres de haute tige ou de port remarquable existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, sauf lorsque l'ombrage des

arbres à feuillage persistant qu'ils induisent est de nature à porter préjudice aux usagers d'une construction ou d'un terrain voisins.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé majoritairement dans la flore régionale (saules, aulnes, noisetiers, ajoncs, viornes, troènes, sureaux, genêts, fusains, aubépines, buis, cornouillers, prunelliers, chèvrefeuilles, fruitiers - pommiers, poiriers, pruniers, pêcheurs, cognassiers...), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau pluviale et leurs abords (tels que bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages de loisirs ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques et linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article UB-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UB-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie grise* (en particulier le bois) est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Article UB-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement groupé comportant plus de deux logements devront prévoir un dispositif de raccordement aux réseaux de communications électroniques (canalisations et câbles reliant le domaine public) pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC

Caractère de la zone

Zone à caractère résidentiel dominant correspondant essentiellement aux extensions urbaines postérieures à la Seconde Guerre mondiale.

Article UC-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Les constructions nouvelles à destination d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article UC-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités de vente directe (individuelles ou collectives) des produits agricoles locaux.
- La création de commerces d'une surface de vente inférieure à 50 m².
- Les constructions et installations destinées à des activités compatibles avec la fonction résidentielle (dangerosité, salubrité, bruit, qualité de l'air...).
- Les dépôts liés aux activités autorisés.

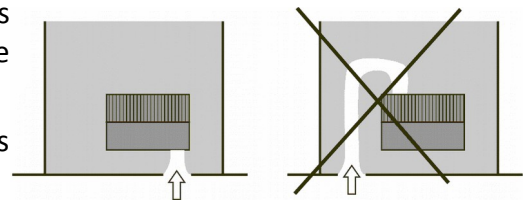
Article UC-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Pour les maisons individuelles dotées de garage, l'accès sera positionné face au garage.



Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation ou du percement d'une nouvelle voie), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Afin d'éviter la diffusion d'un modèle d'urbanisme « enclavé », les voies nouvelles de plus de 100 m se terminant en impasse ne sont pas autorisées. Les voies nouvelles doivent au contraire se raccorder à la structure urbaine existante de façon à permettre un bouclage des circulations. Des dérogations pourront être accordées si le projet de voirie comporte à minima un bouclage par des circulations non motorisées.

Article UC-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau des sanitaires...) dans les conditions précisées par la réglementation relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Déchets

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 logements, l'aménagement d'un espace mutualisé est obligatoire pour accueillir un conteneur d'ordures ménagères commun et un bac pour le compostage des déchets fermentescibles.

Article UC-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques, les implantations des constructions pourront se faire soit à l'alignement, soit en recul selon les alignements présents dans la rue, sans excéder 3 m. Dans tous les cas, la continuité bâtie de la rue devra être respectée.

Un recul sera admis ou imposé :

- pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé en limite séparative,
- pour préserver un espace vert remarquable, un arbre,
- pour prolonger une construction existante,

- pour des raisons de sécurité sur avis des services compétents,
- si la rue ne présente pas d'alignement.

Dans tous les cas, les implantations seront parallèles aux limites du domaine public.

Une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère (maintien des alignements, respect de la topographie...).

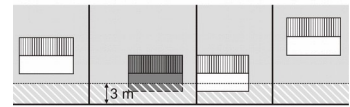
Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

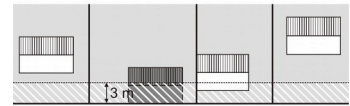
Alignement non régulier dans la rue



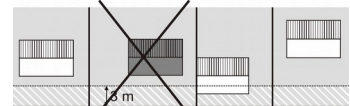
Domaine public



Domaine public



Domaine public



Domaine public

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

Sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

Pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite de parcelle ou en retrait de sorte que la distance entre le bâtiment et la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives pourra être imposée pour préserver ou renforcer l'insertion ou mettre en valeur des constructions ou des éléments de clôture de qualité, des points de vue existants, des passages...

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées soit à une distance maximale de 10 mètres. Ces mêmes dispositions s'appliqueront avec les constructions existantes.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Les constructions annexes inférieures à 20 m² et les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Article UC-9 - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article UC-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel devra être en cohérence avec les constructions environnantes, elle ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus un étage d'attique* (combles avec percements plus petits que dans les étages courants).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières, les projets devant respecter l'épannelage* général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Article UC-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Toitures – couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux offrant la même apparence que l'ardoise (rectangulaire comprenant 15 unités/m² minimum), ou la tuile canal, ou la tuile plate (rectangulaire de dimension maximum 20/40 cm, vieilles et patinées en surface), ou le bardeau de bois. Cette même apparence ne doit pas être altérée par une mauvaise tenue dans le temps des matériaux utilisés.

Les toits seront à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les épis de faîtage sont autorisés sur les toitures à croupes.

Les châssis de toits doivent être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade. Leurs dimensions maximum est de 80 cm x 120 cm disposées dans le sens vertical, sans saillie par rapport au toit.

Les constructions comprenant un étage d'attique* ne pourront pas comporter de lucarnes.

Pour les constructions implantées en bordure de voie, le faîtage sera parallèle à celle-ci. Les murs pignons en façade ne seront autorisés que s'il est démontré que la configuration de la parcelle rend impossible une autre disposition.

- Les pentes des toitures sont au moins à deux versants de pente et entre :
- 30 % (soit 20°) et 60 % (soit 30°) pour les couvertures de type tuiles canal ;
- 80 % (soit 39°) et 120 % (soit 50°) pour les couvertures de type petites tuiles plates ;
- 70 % (soit 35°) et 100 % (soit 45°) pour les couvertures de type ardoises.
- Les toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les annexes inférieures à 20 m², des pentes différentes ou l'emploi d'autres matériaux, à l'exclusion de la tôle, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Les murs et façades

Les revêtements de façade seront choisis parmi les types suivants :

- en pierre de pays appareillée selon les usages locaux ;
- en pans de bois de teinte bois naturel ;
- en enduit couvrant à grain fin, finition régulière (lissée, talochée ou grattée), dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ;
- en enduit à pierre vue sous réserve d'un traitement des joints dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ; en bardage* bois naturel non verni ;
- en bois de teinte bois naturel (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun) ;
- l'usage du verre n'est pas exclu à l'exception du verre miroir ou teinté.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ;
- les bardages en PVC ;
- en réhabilitation de constructions traditionnelles (pierres de pays et terre ou chaux) : les enduits au ciment ; les ouvrages en ciment destinés à demeurer apparents.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages* métalliques sont autorisés à condition d'être de couleur sombre et mate.

Menuiseries

Les teintes des menuiseries doivent être prises dans le nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Elles devront être mates ou satinées mais non brillantes.

Le système d'occultation doit être constitué de volets bois pouvant être peints dans les teintes du nuancier départemental. Les volets en aluminium sont autorisés sous réserve que leur couleur soit choisie parmi celles du nuancier départemental ou tout autre nuancier local.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres d'enroulement soient intégrés dans le linteau et non visibles du domaine public.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels, l'emploi de menuiseries en PVC et de stores roulants est interdit.

Clôtures et portails

Ils ne sont pas obligatoires.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les clôtures sur rue

Elles seront réalisées :

- soit en maçonnerie enduite ou en pierre apparente. Les joints et les enduits doivent être réalisés au moyen de matériaux respirants. Elles pourront être surmontées de grilles ;
- soit en bois (piquets de châtaigner, acacia... avec un treillage en bois),
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées.

L'emploi de PVC blanc est proscrit.

La hauteur des murs ne pourra pas excéder 0,80 m, la hauteur de l'ensemble de la clôture (mur + grille) ne pourra pas excéder 1,20 m.

D'autres matériaux pourront être utilisés dans la mesure où ils seront agrémentés de végétaux grimpants avec un pouvoir couvrant total et un feuillage persistant.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Les coffrets techniques seront encastrés, cachés ou habillés.

Les clôtures sur limites séparatives

Elles seront réalisées :

- soit en maçonnerie enduite ou en pierre apparente de 1,80 m de hauteur maximale. Le mur pourra être surmonté d'une grille, dans ce cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra pas excéder 1,80 m,
- soit en bois (hauteur maximale 1,80 m),
- soit en grillage (hauteur maximale 1,80 m),
- soit par une haie vive.

Une hauteur de clôture différente peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée (activités diverses soumises à des exigences par les assureurs...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Article UC-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les parkings privés ou publics devront être conçus avec des revêtements perméables.

Article UC-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les arbres de haute tige ou de port remarquable existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, sauf lorsque l'ombrage des arbres à feuillage persistant qu'ils induisent est de nature à porter préjudice aux usagers d'une construction ou d'un terrain voisins.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé majoritairement dans la flore régionale (saules, aulnes, noisetiers, ajoncs, viornes, troènes, sureaux, genêts, fusains, aubépines, buis, cornouillers, prunelliers, chèvrefeuilles, fruitiers - pommiers, poiriers, pruniers, pêcheurs, cognassiers...), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau pluviale et leurs abords (tels que bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

- être conçus pour répondre à des usages de loisirs ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques et linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article UC-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UC-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie grise* (en particulier le bois) est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Article UC-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement groupé comportant plus de deux logements devront prévoir un dispositif de raccordement aux réseaux de communications électroniques (canalisations et câbles reliant le domaine public) pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

Caractère de la zone

Zone destinée aux équipements et infrastructures publics et d'intérêt général (administratifs, techniques, socio éducatifs, culturels, sportifs et de loisirs, de sociabilité...).

Elle comprend un secteur « **UEI** » réservé aux activités de sports et de loisirs.

Article UE-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Toutes les constructions à l'exception de celles admises à l'article UE2.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En zone UE uniquement

- Les habitations légères de loisirs, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Article UE-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone UE et en secteur UEI

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements, équipements et infrastructures publics et d'intérêt général.
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'un équipement existant.
- Les aménagements de places publiques de stationnement proportionnés à la fréquentation des lieux, sous réserve :
 - d'être réalisés en matériaux perméables,
 - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les dépôts liés aux activités autorisés.
- Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes ou postes de transformation électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, stations de traitement des eaux, postes de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UE-11

En secteur UEI uniquement

Sont autorisés sous conditions :

- Tout équipement touristique, sportif ou de loisirs et les logements de fonction associés destinés soit à l'hébergement temporaire, soit à la surveillance des installations.
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules.

Article UE-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation ou du percement d'une nouvelle voie), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Des dérogations pourront être accordées si le projet de voirie comporte à minima un bouclage par des circulations non motorisées.

Article UE-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article UE-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions sont implantées avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants et d'éviter de faire ombrage aux façades ensoleillées voisines.

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite de parcelle ou en retrait de sorte que la distance entre le bâtiment et la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux. Elles ne s'appliquent pas non plus pour les équipements d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

Article UE-9 - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article UE-10 - Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article UE-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en ardoise (rectangulaire comprenant 15 unités/m² minimum), en tuile canal ou en tuile plate (rectangulaire de dimension maximum 20/30cm, vieilles et patinées en surface), ou en bardeau de bois. Les teintes panachées sont proscrites.

Les toits seront à deux pans ou à deux pans et croupes. Lorsque la toiture présente 2 croupes, la longueur du faîtage doit être égal au minimum à la moitié de la longueur du bâtiment.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou d'architecture, sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie visuelle et architecturale environnante (zinc, cuivre, acier, membrane...). Ces matériaux devront être de teinte sombre (gris anthracite, ou rouge vieilli...).

Façades

Les revêtements de façade seront réalisés selon les références du nuancier départemental ou tout autre nuancier local.

Les maçonneries neuves réalisées en pierre utiliseront des pierres de pays appareillées selon les usages locaux. Ces maçonneries devront recevoir un enduit couvrant de finition talochée ou lissée. Un enduit à pierre vue pourra être autorisé sous réserve d'un traitement des joints de teinte beige ou d'une tonalité proche de la pierre

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ;
- les bardages en PVC ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités.

On recherchera :

- les parements bois de teinte bois naturel,

- les parements métal de teinte sombre,
- les enduits de ton beige.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les clôtures situées à proximité immédiate des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.

D'une manière générale, en façade sur l'espace public, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,20 mètre. La hauteur maximale est portée à 1,80 mètres en limite séparative. Une hauteur de clôture différente peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée (emprise ferroviaire, activités diverses soumises à des exigences par les assureurs...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Détails d'architecture divers

Sont interdits:

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant, à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie.
- Les volets roulants, sauf si le caisson n'est pas visible depuis l'extérieur.
- En réhabilitation, les ouvrages en ciment destinés à demeurer apparents.

Pour les bâtiments d'activités, sont préférés les bardages* de couleur sombre et mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente, bois ou verre (hors verre miroir ou teinté).

Article UE-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

L'utilisation de revêtements perméables dans la conception des parkings privés ou publics sera privilégiée.

Article UE-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Obligations en matière d'espaces libres

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé majoritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les arbres de haute tige ou de port remarquable existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, sauf lorsque l'ombrage des arbres à feuillage persistant qu'ils induisent est de nature à porter préjudice aux usagers d'une construction ou d'un terrain voisins.

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques et linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article UE-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UE-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie grise* est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

L'implantation de ces éléments techniques est régie par l'article 11.

Article UE-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX

La zone UX est entièrement exposée à des risques technologiques susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Elle est couverte par un Plan de Prévention du Risque technologique (PPRt). Le règlement du PPRt du site Titanbel s'impose au règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique. La zone UX est entièrement incluse dans la zone de plus grand danger, la zone R du PPRt.

Caractère de la zone

Zone destinée aux activités dotées d'un très fort potentiel de risque et de nuisance qui les rend incompatibles avec un voisinage résidentiel (Titanobel).

Article UX-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UX-2 ci-après.

Article UX-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions ou installations de nature à réduire les effets du risque technologique identifié sur la zone.
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement de l'installation à l'origine du risque sous réserve que celui-ci ne soit pas aggravé.
- Les aménagements des bâtiments et des dépôts existants de l'industriel à la date d'approbation du présent document sous réserve qu'ils n'augmentent pas leur vulnérabilité ou qu'ils soient de nature à réduire les effets du risque technologique objet du présent document.
- Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes ou postes de transformation électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, stations de traitement des eaux, postes de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article UX-11.

Article UX-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Article UX-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article UX-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

La distance d'une construction aux limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou aux établissements d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

Article UX-9 - Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article UX-10 - Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article UX-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article UX-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UX-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques et linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article UX-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UX-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UX-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

Caractère de la zone

Zone non équipée réservée à l'urbanisation future pour l'usage mixte : résidentiel, équipements et activités (publics, commerciaux, artisanaux...) compatibles avec la proximité d'habitations. Le développement de l'urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque zone 1AU du règlement graphique.

L'urbanisation de chaque périmètre des zones 1AU doit se faire lors d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les principes sont précisés dans le document du PLU intitulé *Orientations d'Aménagement et de Programmation*. Ces opérations peuvent faire l'objet d'un phasage dans le temps pour chaque périmètre.

Article 1AU-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

- Les constructions nouvelles à destination d'activité industrielle ou agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

Article 1AU-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Toute opération compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation de secteur ;
 - de respecter une densité urbaine brute comprises entre 8 et 17 logements à l'hectare suivant les secteurs 1AU conformément aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- de prévoir un minimum 20 % de logements sociaux ou logements destinés à l'accession aidée à la propriété ;
 - que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers) ;
 - que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.
- La création de commerces d'une surface de vente inférieure à 100 m².
- Les constructions et installations destinées à des activités compatibles avec la fonction résidentielle (dangerosité, salubrité, bruit, qualité de l'air...).
- Les dépôts liés aux activités autorisés.
- Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes ou postes de transformation électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, stations de traitement des eaux, postes de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 1AU-11.

Article AU1-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

Ils doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation ou du percement d'une nouvelle voie), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Afin d'éviter la diffusion d'un modèle d'urbanisme « enclavé », les voies nouvelles de plus de 100 m se terminant en impasse ne sont pas autorisées. Les voies nouvelles doivent au contraire se raccorder à la structure urbaine existante de façon à permettre un bouclage des circulations.

Des dérogations pourront être accordées si le projet de voirie comporte à minima un bouclage par des circulations non motorisées.

Article 1AU-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau des sanitaires...) dans les conditions précisées par la réglementation relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Énergie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Déchets

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 3 logements, l'aménagement d'un espace mutualisé est obligatoire pour accueillir un conteneur d'ordures ménagères commun et un bac pour le compostage des déchets fermentescibles.

Article 1AU-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AU-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque l'implantation n'est pas clairement définie, la construction devra respecter, sur une de ses façades (mur pignon* ou mur gouttereau*), l'alignement le plus cohérent, par rapport au domaine public, avec les constructions voisines et les constructions de la rue.

Un recul sera admis ou imposé :

- pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé en limite séparative,
- pour préserver un espace vert remarquable, un arbre...
- pour prolonger une construction existante,
- lorsqu'une construction existante est déjà implantée à l'alignement,
- pour des raisons de sécurité sur avis des services compétents.

En cas de recul, et sauf contraintes techniques, la continuité bâtie devra être maintenue par l'implantation de murs de clôture à l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère (maintien des alignements, respect de la topographie...).

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Article 1AU-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque l'implantation n'est pas clairement définie, les constructions s'implanteront soit à l'adossement d'un bâtiment préexistant en limite latérale ou en fond de parcelle, soit à distance minimale de la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être autorisée si le projet de construction démontre que le nouveau bâtiment ne va pas générer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

Article 1AU-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque l'implantation n'est pas clairement définie, ce sont les règles de l'article UA-8 qui s'appliquent.

Article 1AU-9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Article 1AU-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque la hauteur des constructions n'est pas clairement définie, leur hauteur maximale à partir du terrain naturel ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus combles* ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse.

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture.

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières, les projets devant respecter l'épannelage* général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Article 1AU-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Toutefois, lorsque les aspects extérieurs des constructions et les aménagements de leurs abords ne sont pas clairement définis, ce sont les règles de l'article UA-11 qui s'appliquent.

Article 1AU-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 1AU-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations sont, le cas échéant, précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Les arbres de haute tige ou de port remarquable existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, sauf lorsque l'ombrage des arbres à feuillage persistant qu'ils induisent est de nature à porter préjudice aux usagers d'une construction ou d'un terrain voisins.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé majoritairement dans la flore régionale (saules, aulnes, noisetiers, ajoncs, viornes, troènes, sureaux, genêts, fusains, aubépines, buis, cornouillers, prunelliers, chèvrefeuilles, fruitiers - pommiers, poiriers, pruniers, pêcheurs, cognassiers...), et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations qui se présentent couramment de manière monospécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont proscrites au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

Ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau pluviale et leurs abords (tels que bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçus pour répondre à des usages de loisirs ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques et linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article 1AU-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 1AU-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositions applicables sont prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie grise* (en particulier le bois) est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Article 1AU-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'aménagement groupé comportant plus de deux logements devront prévoir un dispositif de raccordement aux réseaux de communications électroniques (canalisations et câbles reliant le domaine public) pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est destinée à une urbanisation ultérieure à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

Article 2AU-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Toute construction ou installation nouvelle quelle que soit sa nature.

Article 2AU-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes ou postes de transformation électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, stations de traitement des eaux, postes de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration paysagère au site.

Article 2AU-3 à 2AU-16

Ces articles ne sont pas réglementés. Ils le seront lorsqu'une révision aura pour objet d'ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

Une partie de la zone est exposée à des risques technologiques susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Elle est couverte par un Plan de Prévention du Risque technologique (PPRt). Le règlement du PPRt du site Titanobel s'impose au règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection de captages pour l'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine. Les arrêtés de protection de captages s'imposent au règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Caractère de la zone

Espace à vocation agricole où seuls sont autorisés les constructions, extensions, aménagements et installations liés à l'exploitation agricole, ceux qui sont nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif, et les extensions, modifications ou créations d'annexes liées à la vie quotidienne des habitations existantes. Les bâtiments repérées dans le document graphique peuvent être réhabilités en habitations.

Elle comprend :

- un secteur « **Ai** » : zone agricole destinée aux cultures et pâturages où toutes les possibilités de constructions, même à vocation agricole, sont fortement limitées en raison :
 - de la valeur intrinsèque de ces espaces liée à leur capacité de production (terres à fort potentiel agronomique, vergers), à leur place essentielle dans un système de production (prairies temporaires ou permanentes), ou encore à leur accessibilité et facilité d'exploitation,
 - d'enjeux écologiques, patrimoniaux et paysagers forts,
 - ou en raison d'enjeux de voisinage actuels et/ou futurs ;
- un secteur « **Ah** » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées comprenant un groupe d'habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article A-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

a) En secteurs Ah et Ai

- Les constructions ou installations quelle que soit leur destination à l'exception de celles admises par l'article A-2.

Article A-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

a) En zone A, secteurs Ah et Ai

- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A-11.
- Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes ou postes de transformation électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, stations de traitement des eaux, postes de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les équipements liés à la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermique, éolienne...) à condition de ne pas s'inscrire dans un projet de production industrielle. En conséquence, les équipements devront être : inférieur à 50 m² de panneaux photovoltaïque pour le solaire au sol, et inférieur à 30 m de hauteur pour l'éolien.

- La construction d'annexes (abris de jardin, de garages...) à condition d'être implantées dans une unité foncière supportant une habitation existante.
- L'extension des bâtiments existants dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les dépôts liés aux activités autorisés.

b) En zone A

- Les constructions à destination d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires à la transformation à la ferme des produits agricoles produits sur site.

c) En secteur Ah

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités de camping à la ferme, auberge, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, transformation à la ferme des produits agricoles.

e) En secteur Ai

- Les serres conçues avec bâches transparente ou verre.
- Les tunnels agricoles à condition qu'ils soient démontables.
- Les petites constructions de type box à chevaux, poulaillers, cabanes à outils ou abris de jardins à condition qu'elles soient démontables.
- Les équipements liés à la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermique, éolienne...) à condition que les équipements soient : inférieur à 50 m² de panneaux photovoltaïque pour le solaire au sol, et inférieur à 30 m de hauteur pour l'éolien.

Dans tous les cas, les conditions exigées sont :

- une implantation et des dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- un aspect des bâtiments compatible avec le milieu environnant,
- des besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.

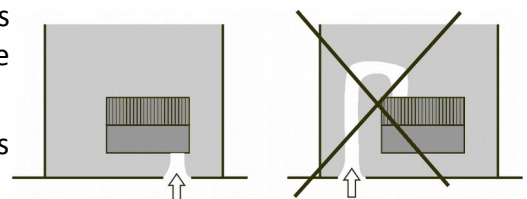
Article A-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Pour les maisons individuelles dotées de garage, l'accès sera positionné face au garage.



Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation ou du percement d'une nouvelle voie), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Article A-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article A-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Pour les maisons d'habitations et leurs annexes

Les implantations des constructions pourront se faire soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 m maximum.

Un recul sera admis ou imposé :

- pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé en limite séparative,
- pour préserver un espace vert remarquable, un arbre...
- pour prolonger une construction existante,
- pour des raisons de sécurité sur avis des services compétents,
- si la rue ne présente pas d'alignement.

Dans tous les cas, les implantations seront parallèles aux limites du domaine public.

Une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère (maintien des alignements, respect de la topographie...).

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Pour les bâtiments agricoles

Les implantations des constructions auront un recul minimum de 5 m.

Aucune règle n'est prescrite concernant les équipements d'intérêt collectif, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Les constructions s'implanteront soit à l'adossement d'un bâtiment préexistant en limite latérale, soit à distance minimale de la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Une distance inférieure pourra être autorisée si le projet de construction démontre que le nouveau bâtiment ne va pas générer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles pour lesquels des règles d'éloignement s'imposent vis-à-vis des habitations. Leur implantation devra être justifiée par une bonne intégration dans le paysage (évaluer la perception à partir du domaine public, implantations au plus près de l'exploitation, tenir compte d'une éventuelle extension, ne pas les implanter en ligne de crête, préférer les implantations sur terrain plat ou à défaut les implanter parallèlement aux courbes de niveau).

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

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

En zone A, secteurs Ah et Ai

Les annexes associées à une habitation ne pourront pas être implantées à plus de 20 m de l'habitation.

En zone A

Pour les logements de fonction destinés à l'exploitant ou aux salariés agricoles et leurs annexes

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance maximale de :

- 20 mètres par rapport à une autre habitation ou
- 50 mètres par rapport à un bâtiment agricole.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Les bâtiments agricoles

En dehors des périmètres de réciprocité qui s'appliquent pour l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles vis-à-vis des tiers, ces nouveaux bâtiments ne pourront pas être éloignés de plus de 20 m les uns des autres. Par ailleurs, leur implantation devra être justifiée par une bonne intégration dans le paysage (évaluer la perception à partir du domaine public, obliger les implantations au plus près de l'exploitation, tenir compte d'une éventuelle extension, ne pas les implanter en ligne de crête, préférer les implantations sur terrain plat ou à défaut les implanter parallèlement aux courbes de niveau).

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux.

En secteur Ah

Les constructions à usage d'habitation situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées aux constructions existantes, soit à une distance maximale de 20 mètres.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Article A-9 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation

L'emprise au sol des constructions autorisées est au maximum de :

- 100 m² pour les nouvelles habitations ;
- 50 m² pour les extensions de constructions à usage d'habitation ;
- 30 m² pour les annexes.

Pour les constructions à destination agricole

Cet article n'est pas réglementé.

Article A-10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation et les équipements d'intérêt collectifs

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel devra être en cohérence avec les constructions environnantes, elle ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus un étage d'attique* pour l'habitat.

Pour les équipements d'intérêt collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières, les projets devant respecter l'épannelage* général des rues et espaces bâtis et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Pour les constructions à destination agricole

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 12,50 m (au faîtage*).

Des hauteurs supérieures peuvent être accordées dans certains cas particuliers (bâtiment de stockage, aménagement de toiture photovoltaïque...).

Article A-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour les constructions à destination d'habitation

Toitures – couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux offrant la même apparence que l'ardoise (rectangulaire comprenant 15 unités/m² minimum), ou la tuile canal, ou la tuile plate (rectangulaire de dimension maximum 20/40 cm, vieilles et patinées en surface), ou le bardeau de bois. Cette même apparence ne doit pas être altérée par une mauvaise tenue dans le temps des matériaux utilisés. Les teintes panachées sont proscrites.

Les toits seront à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les épis de faîtage sont autorisés sur les toitures à croupes.

Les châssis de toits doivent être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade. Leurs dimensions maximum est de 80 cm x 120 cm disposées dans le sens vertical, sans saillie par rapport au toit.

Les constructions comprenant un étage d'attique* ne pourront pas comporter de lucarnes.

Les lucarnes doivent être de type dit à capucine* (elles comprendront deux pans ou deux pans et une croupe) et respecter les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne peuvent pas être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles doivent avoir une proportion plus haute que large.

Pour les constructions implantées en bordure de voie, le faîtage sera parallèle à celle-ci. Les murs pignons en façade ne seront autorisés que s'il est démontré que la configuration de la parcelle rend impossible une autre disposition.

- Les pentes des toitures sont au moins à deux versants de pente et entre :
- 30 % (soit 20°) et 60 % (soit 30°) pour les couvertures de type tuiles canal ;
- 80 % (soit 39°) et 120 % (soit 50°) pour les couvertures de type petites tuiles plates ;
- 70 % (soit 35°) et 100 % (soit 45°) pour les couvertures de type ardoises.
- Les toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les annexes inférieures à 20 m², des pentes différentes ou l'emploi d'autres matériaux, à l'exclusion de la tôle, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Pour les bâtiments existants relevant d'un mode constructif traditionnel* :

- Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.
- Les outeaux* traditionnels de ventilation devront être maintenus.
- Dans le cas de couvertures actuellement en tuile plate ancienne et tuile plate mécanique type 1930 (losangé ou à cotes), ces dernières peuvent être reconduites à l'identique de l'existant (teinte identique à l'existant).
- Les souches de cheminées seront de section rectangulaires (0,40 x 0,60 m minimum), maçonnées et enduites ou bien bâties en briques avec un couronnement en saillie. Un chapeau de protection pourra être rapporté : tôle courbe ou mitres en terre cuite.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.

Les murs et façades

Les revêtements de façade seront choisis parmi les types suivants :

- en pierre de pays appareillée selon les usages locaux ;
- en pans de bois de teinte bois naturel ;
- en enduit couvrant à grain fin, finition régulière (lissée, talochée ou grattée), dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ;
- en enduit à pierre vue sous réserve d'un traitement des joints dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ; en bardage* bois naturel non verni ;
- en bois de teinte bois naturel (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun) ;
- l'usage du verre n'est pas exclu à l'exception du verre miroir ou teinté.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ;
- les bardages en PVC ;
- en réhabilitation de constructions traditionnelles (pierres de pays et terre ou chaux) : les enduits au ciment ; les ouvrages en ciment destinés à demeurer apparents.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages* métalliques sont autorisés à condition d'être de couleur sombre et mate.

L'isolation par l'extérieur est interdite :

- sur les édifices présentant un alignement sur rue si elle conduit à un décroché entre les bâtiments ;
- sur les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5/III.2° du code de l'urbanisme.

Si la construction prévoit un étage d'attique*, les dimensions des ouvertures de cet étage ne pourront pas excéder 50 cm de largeur et 75 cm de hauteur.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels :

- les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- de nouveaux percements peuvent être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade (similitude des dimensions, rythme des percements sur la façade). Les fenêtres doivent avoir une proportion plus haute que large.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium. Leurs teintes doivent être prises dans le nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les teintes devront être mates ou satinées mais non brillantes.

Le système d'occultation doit être constitué de volets bois pouvant être peints dans les teintes du nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les volets en aluminium sont autorisés sous réserve que leur couleur soit choisie parmi celles du nuancier départemental ou tout autre nuancier local.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres d'enroulement soient intégrés dans le linteau et non visibles du domaine public.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels, l'emploi de menuiseries en PVC et de stores roulants est interdit.

Pour les bâtiments agricoles

Toitures – couvertures

Les toitures doivent avoir deux versants de toiture.

Le matériau de couverture doit être soit :

- du bois non peint et non verni,
- de l'acier galvanisé de teinte rouge foncé ou bleu-ardoise.

L'utilisation d'autres matériaux de teinte foncée peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

L'installation d'éléments techniques de production d'énergie (chaleur ou électricité) en toiture est autorisée.

Les murs et façades

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Sont préférés la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente, bois ou verre (hors verre miroir ou teinté) ou les bardages* en bois naturel non verni. En cas de sous-bassement en parpaings, ces derniers devront être enduits dans les tons beige, ocre-beige ou sable (RAL* : 1001, 1002, 1013, 1015).

Les bardages* métalliques sont autorisés s'ils sont de couleur mate (RAL : 1019, 1020, 6003, 6005, 6006, 6007, 6008, 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 7006, 7013, 7015, 7022, 8011, 8024).

Les structures légères à destination agricole de type tunnel, doivent s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...) existant ou à créer. Leur couleur est choisie dans une gamme permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement (teinte gris anthracite, ou à défaut noir ou vert sombre).

Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte identique au reste de la façade ou dans une gamme chromatique proche.

Clôtures et portails

Ils ne sont pas obligatoires.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonneries avec des pierres locales.

Les clôtures sur rue

Elles seront réalisées en maçonnerie enduite ou en pierre apparente. Les joints et les enduits doivent être réalisés au moyen de matériaux respirants (par exemple chaux naturelle). Elles pourront être surmontées de grilles.

La hauteur des murs bahuts ne pourra pas excéder 0,80 m, la hauteur de l'ensemble de la clôture (mur + grille) ne pourra pas excéder 1,20 m.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Les coffrets techniques seront encastrés, cachés ou habillés.

Les clôtures sur limites séparatives

Elles seront réalisées :

- soit en maçonnerie enduite ou en pierre apparente de 1,80 m de hauteur maximale. Le mur pourra être surmonté d'une grille, dans ce cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra pas excéder 1,80 m,
- soit en bois (hauteur maximale 1,80 m),
- soit en grillage (hauteur maximale 1,80 m),
- soit par une haie vive.

Si en fonds de parcelles elles sont constituées d'un treillage, celui-ci aura une maille minimum de 15x15 cm.

Une hauteur de clôture différente peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée (activités diverses soumises à des exigences par les assureurs...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Les clôtures agricoles

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées ni soumises à autorisation.

Article A-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les parkings privés ou publics devront être conçus avec des revêtements perméables.

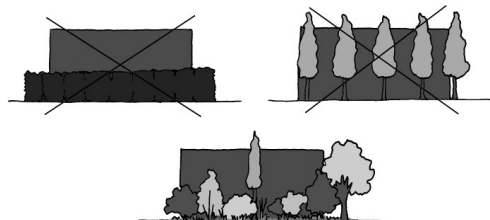
Article A-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations qui se présentent couramment de manière monospécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont proscrites au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

Intégration paysagère des bâtiments d'exploitation

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les grandes constructions ou installations agricoles à destination d'élevage (stabulation, hangar de stockage...). Ils seront composés de plantations à deux strates d'essences diversifiées. La strate arborescente comprendra au moins deux essences différentes (chênes, châtaigniers, hêtres, frênes...) comme la strate arbustive (noisetiers, sureaux, églantiers...).

Les haies monospécifiques de conifères ou de lauriers sont interdites.



Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques et linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article A-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article A-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie grise* (en particulier le bois) est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Article A-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

Une partie de la zone est exposée à des risques technologiques susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Elle est couverte par un Plan de Prévention du Risque technologique (PPRt). Le règlement du PPRt du site Titanbel s'impose au règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par des périmètres de protection de captages pour l'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine. Les arrêtés de protection de captages s'imposent au règlement du PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Caractère de la zone

Espaces naturels à préserver au titre de la richesse écologique ou de la qualité du paysage. Seuls sont autorisés les constructions, extensions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif, et les extensions, modifications ou créations d'annexes liées à la vie quotidienne des habitations existantes. Les bâtiments repérés dans le document graphique peuvent être réhabilités en habitations.

Elle comprend :

- un secteur Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées comprenant un groupe d'habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- un secteur Nt : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné aux activités de tourisme et de loisirs ;
- un secteur Nc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné aux activités de valorisation du patrimoine culturel et naturel.

Article N-1 - Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N-2 ci-après.

Article N-2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

a) En zone N, secteurs Nc, Nh et Nt

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à la restauration ou à la mise en valeur des milieux écologiques,
 - à la prévention contre les risques naturels ou technologiques,
 - à l'activité forestière,
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
 - d'être réalisés en matériaux perméables,
 - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
 - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les installations* et travaux divers* à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

- Les constructions et installations publiques à destination d'activités liées à l'entretien des espaces verts et à la préservation ou à la mise en valeur du milieu naturel.
- La construction d'annexes (abris de jardin, de garages...) à condition d'être implantées dans une unité foncière supportant une habitation existante.
- Les petites constructions de type box à chevaux, poulailler à condition qu'elles soient démontables.
- L'extension des bâtiments existants dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes ou postes de transformation électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, stations de traitement des eaux, postes de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N-11.

b) En zone N uniquement

- Les bâtiments, dépôts et installations diverses strictement nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles de la zone (bois, roche/sol, eau).
- Les installations classées liées à l'exploitation des ressources naturelles de la zone.
- Les équipements liés à la production d'énergie renouvelable (solaire, géothermique, éolienne...) à condition de ne pas s'inscrire dans un projet de production industrielle. En conséquence, les équipements devront être : inférieur à 20 m² de panneaux photovoltaïque pour le solaire au sol, et inférieur à 30 m de hauteur pour l'éolien.

c) En secteur Nc uniquement

- Les équipements et les aménagements à condition qu'ils soient liés à l'usage public de l'arboretum et qu'ils participent à la mise en valeur patrimoniale du site (patrimoine végétal, vernaculaire et culturel) : équipements et aménagements en bois et/ou en pierres de pays et/ou en métal (« maison de l'arboretum », théâtre de verdure, murets, aménagements hydrauliques...)
- Les petits équipements et aménagement à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre de la fréquentation du public et qu'ils contribuent à maintenir le site en bon état (sanitaires) ou qu'ils facilitent la fréquentation par un public à mobilité réduite (accessibilité).

d) En secteur Nt uniquement

- Tout équipement touristique, sportif ou de loisir et les logements associés destinés soit à l'hébergement temporaire, soit à la surveillance des installations.
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules.

e) En secteur Nh uniquement

- Les constructions ou installations en lien avec des activités de tourisme rural : hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, gîtes d'étape, gîtes de groupe, campings à la ferme...), restauration (fermes auberge, table d'hôtes...), activités de promotion des richesses naturelles ou culturelles (écomusée, artisanat d'art, activités de plein air...) à la double condition qu'elles soient intégrées dans/ou pratiquées à proximité des bâtiments existants, qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole.

Dans tous les cas, les conditions exigées sont :

- une implantation et des dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,

- un aspect des bâtiments compatible avec le milieu environnant,
- des besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.

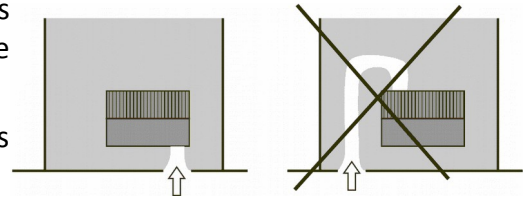
Article N-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

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

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

Pour les maisons individuelles dotées de garage, l'accès sera positionné face au garage.



Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le tracé de voirie sera adapté à la topographie (dans le cadre d'une extension de l'urbanisation ou du percement d'une nouvelle voie), de façon à permettre une orientation optimale des parcelles et un respect du terrain naturel.

Article N-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article N-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Pour les maisons d'habitations et leurs annexes

Les implantations des constructions pourront se faire soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 m maximum.

Un recul sera admis ou imposé :

- pour préserver un muret, un talus, une haie ou un fossé en limite séparative,
- pour préserver un espace vert remarquable, un arbre...
- pour prolonger une construction existante,
- pour des raisons de sécurité sur avis des services compétents,
- si la rue ne présente pas d'alignement.

Dans tous les cas, les implantations seront parallèles aux limites du domaine public.

Une implantation différente pourra être admise pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent) et dans la mesure où le projet de construction reste en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel il s'insère (maintien des alignements, respect de la topographie...).

Les bâtiments annexes et extensions de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Pour les bâtiments destinés aux activités forestières

Les implantations des constructions auront un recul minimum de 5 m.

Aucune règle n'est prescrite concernant les équipements d'intérêt collectif, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Pour favoriser l'insertion paysagère, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite de parcelle ou en retrait de sorte que la distance entre le bâtiment et la limite parcellaire soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

Une distance inférieure pourra être autorisée si le projet de construction démontre que le nouveau bâtiment ne va pas générer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Une implantation en appui ou en retrait des limites séparatives pourra être imposée pour préserver ou renforcer l'insertion ou mettre en valeur des constructions ou des éléments de clôture de qualité, des points de vue existants, des passages...

Les bâtiments annexes de dimensions inférieures à 20 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Aucune règle n'est prescrite concernant les équipements d'intérêt collectif, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées soit accolées soit à une distance maximale de 10 mètres. Ces mêmes dispositions s'appliqueront avec les constructions existantes.

Des implantations différenciées peuvent être autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux et de ne pas créer d'ombre portée sur les constructions voisines.

Les annexes associées à une habitation ne pourront pas être implantées à plus de 20 m de l'habitation.

Aucune règle n'est prescrite concernant les équipements d'intérêt collectif, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article N-9 - Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation

L'emprise au sol des constructions autorisées est au maximum de :

- 100 m² pour les nouvelles habitations ;
- 50 m² pour les extensions de constructions à destination d'habitation ;
- 30 m² pour les annexes.

Pour les équipements d'intérêt collectif ou recevant du public

L'emprise au sol des constructions autorisées est au maximum de :

- 400 m² pour les constructions à destination touristique ou culturel ;
- 200 m² pour les extensions de constructions à destination touristique ou culturel.

Article N-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel devra être en cohérence avec les constructions environnantes, elle ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée plus un étage d'attique* pour l'habitat.

Pour les équipements d'intérêt collectifs une hauteur supérieure pourra être admise.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout* de toiture.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect par leurs proportions et leurs volumes, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions environnantes pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières, les projets devant respecter l'épannelage* général des rues et ne pas introduire de rupture d'échelle.

Article N-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur des constructions

Toitures – couvertures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux offrant la même apparence que l'ardoise (rectangulaire comprenant 15 unités/m² minimum), ou la tuile canal, ou la tuile plate (rectangulaire de dimension maximum 20/40 cm, vieilles et patinées en surface), ou le bardeau de bois. Cette même apparence ne doit pas être altérée par une mauvaise tenue dans le temps des matériaux utilisés. Les teintes panachées sont proscrites.

Les toits seront à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les épis de faîtage sont autorisés sur les toitures à croupes.

Les châssis de toits doivent être intégrés dans le plan de couverture et respecter les axes de composition de la façade. Leurs dimensions maximum est de 80 cm x 120 cm disposées dans le sens vertical, sans saillie par rapport au toit.

Les constructions comprenant un étage d'attique* ne pourront pas comporter de lucarnes.

Les lucarnes doivent être de type dit à capucine* (elles comprendront deux pans ou deux pans et une croupe) et respecter les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne peuvent pas être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles doivent avoir une proportion plus haute que large.

Pour les constructions implantées en bordure de voie, le faîtage sera parallèle à celle-ci. Les murs pignons en façade ne seront autorisés que s'il est démontré que la configuration de la parcelle rend impossible une autre disposition.

- Les pentes des toitures sont au moins à deux versants de pente et entre :
- 30 % (soit 20°) et 60 % (soit 30°) pour les couvertures de type tuiles canal ;
- 80 % (soit 39°) et 120 % (soit 50°) pour les couvertures de type petites tuiles plates ;
- 70 % (soit 35°) et 100 % (soit 45°) pour les couvertures de type ardoises.
- Les toitures terrasses végétalisées pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration.

Pour les annexes inférieures à 20 m², des pentes différentes ou l'emploi d'autres matériaux, à l'exclusion de la tôle, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

Les débords des toitures sont obligatoires et ont une largeur minimum de 0,4 m.

Pour les bâtiments existants relevant d'un mode constructif traditionnel* :

- Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.
- Les outeaux* traditionnels de ventilation devront être maintenus.
- Dans le cas de couvertures actuellement en tuile plate ancienne et tuile plate mécanique type 1930 (losangé ou à cotes), ces dernières peuvent être reconduites à l'identique de l'existant (teinte identique à l'existant).
- Les souches de cheminées seront de section rectangulaires (0,40 x 0,60 m minimum), maçonnées et enduites ou bien bâties en briques avec un couronnement en saillie. Un chapeau de protection pourra être rapporté : tôle courbe ou mitres en terre cuite.
- Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales.

Les murs et façades

Les revêtements de façade seront choisis parmi les types suivants :

- en pierre de pays appareillée selon les usages locaux ;
- en pans de bois de teinte bois naturel ;
- en enduit couvrant à grain fin, finition régulière (lissée, talochée ou grattée), dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ;
- en enduit à pierre vue sous réserve d'un traitement des joints dans les tonalités du nuancier départemental établi par le CAUE 87 ou tout autre nuancier local ; en bardage* bois naturel non verni ;
- en bois de teinte bois naturel (bois laissé brut se grisant en vieillissant, ton beige, grège, teinte noyer, brun) ;
- l'usage du verre n'est pas exclu à l'exception du verre miroir ou teinté.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment ;
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ;
- les bardages en PVC ;
- en réhabilitation de constructions traditionnelles (pierres de pays et terre ou chaux) : les enduits au ciment ; les ouvrages en ciment destinés à demeurer apparents.

Pour les bâtiments d'activités, les bardages* métalliques sont autorisés à condition d'être de couleur sombre et mate.

L'isolation par l'extérieur est interdite :

- sur les édifices présentant un alignement sur rue si elle conduit à un décroché entre les bâtiments ;

- sur les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5/III.2° du code de l'urbanisme.

Si la construction prévoit un étage d'attique*, les dimensions des ouvertures de cet étage ne pourront pas excéder 50 cm de largeur et 75 cm de hauteur.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels :

- les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.
- de nouveaux percements peuvent être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade (similitude des dimensions, rythme des percements sur la façade). Les fenêtres doivent avoir une proportion plus haute que large.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium. Leurs teintes doivent être prises dans le nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les teintes devront être mates ou satinées mais non brillantes.

Le système d'occultation doit être constitué de volets bois pouvant être peints dans les teintes du nuancier départemental ou tout autre nuancier local. Les volets en aluminium sont autorisés sous réserve que leur couleur soit choisie parmi celles du nuancier départemental ou tout autre nuancier local.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres d'enroulement soient intégrés dans le linteau et non visibles du domaine public.

En rénovation ou réhabilitation de bâtis traditionnels, l'emploi de menuiseries en PVC et de stores roulants est interdit.

Clôtures et portails

Ils ne sont pas obligatoires.

Les murets traditionnels existants doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonneries avec des pierres locales.

Les clôtures sur rue

Elles seront réalisées :

- soit en maçonnerie enduite ou en pierre apparente. Les joints et les enduits doivent être réalisés au moyen de matériaux respirants. Elles pourront être surmontées de grilles ;
- soit en bois (piquets de châtaigner, acacia... avec un treillage en bois),
- soit d'une haie vive d'essences diversifiées.

L'emploi de matériaux ayant l'apparence du PVC est proscrit.

La hauteur des murs ne pourra pas excéder 0,80 m, la hauteur de l'ensemble de la clôture (mur + grille) ne pourra pas excéder 1,20 m.

D'autres matériaux pourront être utilisés dans la mesure où ils seront agrémentés de végétaux grimpants avec un pouvoir couvrant total et un feuillage persistant.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Les coffrets techniques seront encastrés, cachés ou habillés.

Les clôtures sur limites séparatives

Elles seront réalisées :

- soit en maçonnerie enduite ou en pierre apparente de 1,80 m de hauteur maximale. Le mur pourra être surmonté d'une grille, dans ce cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra pas excéder 1,80 m,
- soit en bois (hauteur maximale 1,80 m),
- soit en grillage (hauteur maximale 1,80 m),
- soit par une haie vive.

Si en fonds de parcelles elles sont constituées d'un treillage, celui-ci aura une maille minimum de 15x15 cm.

Une hauteur de clôture différente peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité concernée (activités diverses soumises à des exigences par les assureurs...). Des dispositions pour en diminuer l'impact visuel pourront être exigées.

Les clôtures agricoles

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées ni soumises à autorisation.

Article N-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les parkings privés ou publics devront être conçus avec des revêtements perméables.

Article N-13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations qui se présentent couramment de manière monospécifique (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont proscrites au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

Continuités écologiques et trame verte et bleue

Les coupes rases et l'arrachage des haies sont proscrits dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme éléments surfaciques et linéaires de continuités écologiques : les Espaces Boisés Classés.

Article N-14 - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article N-15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniales et paysagères de la commune.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie grise* (en particulier le bois) est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Article N-16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE III - EFFETS DES DISPOSITIONS PORTÉES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés*.

Les EBC du PLU (articles L. 130-1 et R. 123-11 a) du Code de l'Urbanisme) sont repérés dans le document graphique par les figurés suivants :



EBC surfacique (parcelle ou partie de parcelle)



EBC linéaire (haie, alignement)

Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme est inscrite dans le règlement graphique

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique par le figuré suivant :

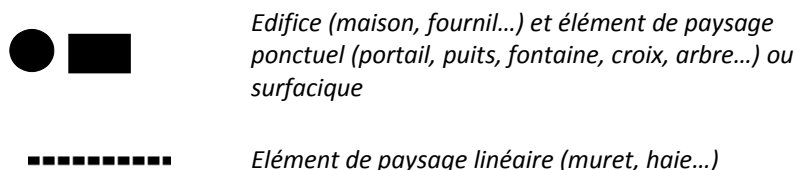


Emplacement réservé

Numéro	Vocations	Superficie	Parcelles	Bénéficiaires
1	Création d'une voirie de circulation non motorisée	371 m ²	AB0042	Commune de La Jonchère Saint-Maurice
2	Création d'une station d'épuration des eaux usées	2 930 m ²	B0032 pour partie	Commune de La Jonchère Saint-Maurice

Éléments de paysage à protéger

Les éléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article R.123-11 h du CU du Code de l'Urbanisme) sont repérés dans le document graphique par les figurés suivants :



La liste des éléments à protéger est présentée dans le tableau ci-après.

Éléments protégés	Section	Parcelles
01 Balance de la gare		Domaine public
02 Puits - Le Verger	C	262
03 Serves - Les Adoux	C	231 et 670
04 Puits - Les Adoux	C	206
05 Fournil - Les Adoux	C	646
06 Lavoir planchotte	AC	3
07 Bourg - Ancien logis	AB	219, 220
08 Bourg - Maison de maître	AB	218
09 Domaine de Vignaud	A	343
10 Salle polyvalente	AB	124
11 Balance du bourg	AB	137
12 Lavoir route des Billanges	B	424
13 Lavoir de la Poste	AB	161, 162
14 Fontaine lavoir du Queyroix	AB	26
15 Puits de l'église		Domaine public
16 Chêne Buffant		Domaine public
17 Mur d'enceinte	AB	210, 211, 218, 219, 220

Les photographies des éléments à protéger sont présentées pages suivantes.



01 - Balance de la gare



02 - Puits - Le Verger



03 - Serve - Les Adoux



04 - Puits - Les Adoux



05 - Fournil - Les Adoux



06 - Lavoir Planchotte



07 - Bourg - Ancien logis / 17 - Mur d'enceinte



08 - Bourg - Maison de maître



09 - Domaine de Vignaud



10 - Salle polyvalente



11 – Balance du bourg



12 – Lavoir route des Bilanges



13 – Lavoir de la Poste



14 – Fontaine Lavoir du Queyroix

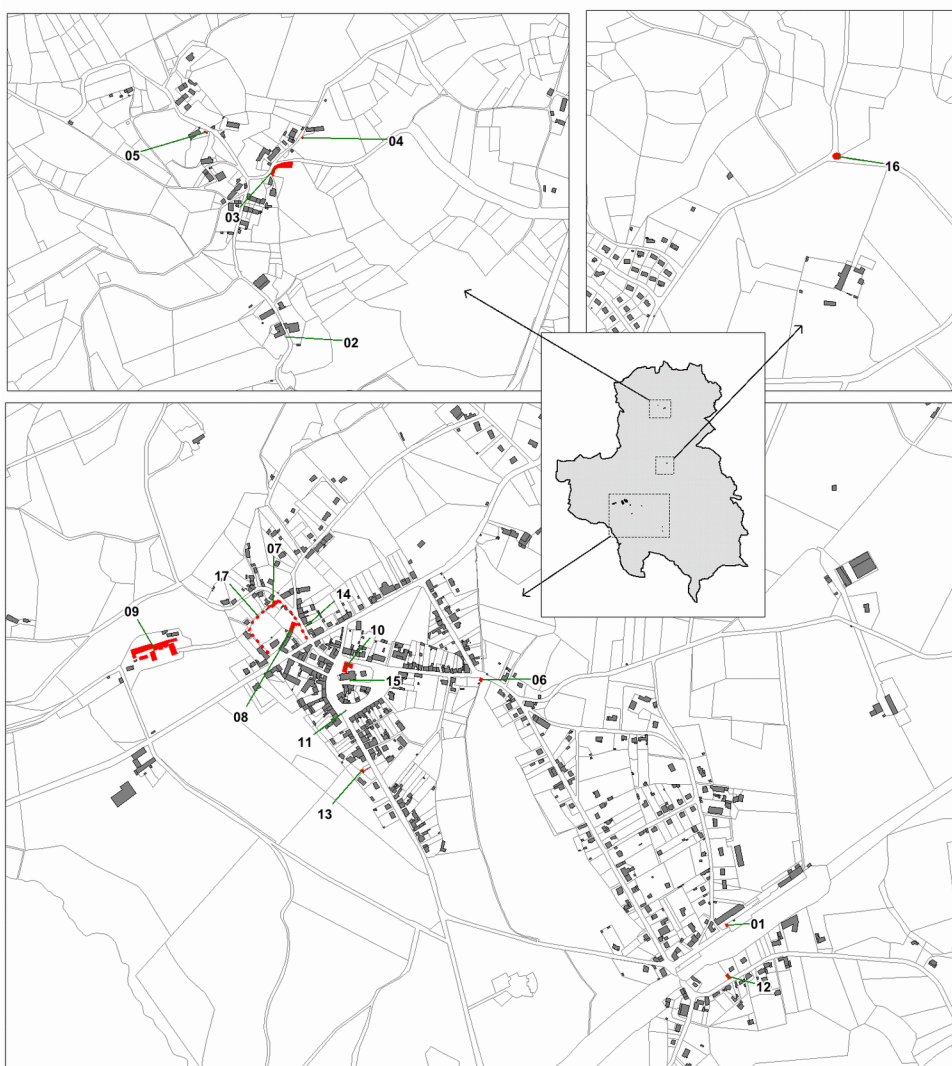


15 – Puits de l'église



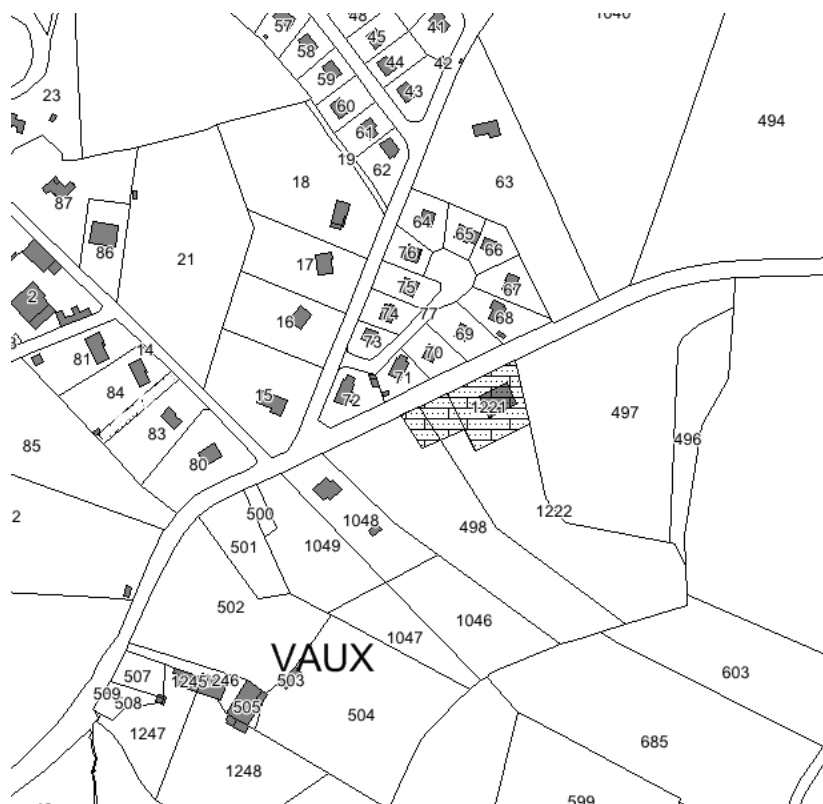
16 - Chêne

Patrimoine à protéger



Secteur de diversité commerciale à préserver

Un secteur de diversité commerciale à préserver (art. L.123-1-5 II.5° du CU) est définie dans le règlement graphique. Dans ce secteur, seuls les bâtiments à vocation de commerce ou de service de proximité sont autorisés.

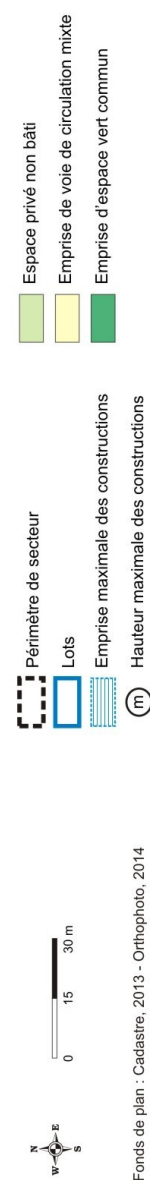


Secteurs de plan de masse

Plusieurs secteurs de plan de masse au titre de l'article R.123-12 5 du code de l'urbanisme sont définis dans le règlement graphique. Les plans de masse reportés ci-dessous et pages suivantes présentent le figuré suivant dans le règlement graphique :









Grands Marmiers Sud - Secteur à plan de masse (R. 123-12 5°)
Plan de masse

- Legend:**
- Périmètre de secteur
 - Lots
 - Emprise maximale des constructions
 - Hauteur maximale des constructions (m)
 - Espace privé non bâti
 - Emprise de voie de circulation mixte
 - Emprise d'espace vert commun



Fonds de plan : Cadastre, 2013 - Orthophoto, 2014





- Périmètre de secteur
 Lots
 Emprise maximale des constructions
 Hauteur maximale des constructions
 Espace privé non bâti
 Emprise de voie de circulation mixte
 Emprise d'espace vert commun



Fonds de plan : Cadastre, 2013 - Orthophoto, 2014

Liste des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

Liste des bâtiments situés en zone A et N qui, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L.123-1-5 c) du code de l'urbanisme) :

Lieu-dit	Section	Parcelles	Nombre de bâtiments
Les communaux	B	0165	1

Ces bâtiments sont reportés dans le document graphique avec le figuré suivant : 

Continuités écologiques

Les continuités écologiques formant la trame verte et bleue du territoire, comprise au sens de l'article R.123-11 i du code de l'urbanisme, sont repérés dans le document graphique en tant qu'EBC

Nuancier départemental

Il est disponible sur simple demande auprès du CAUE de Haute-Vienne :

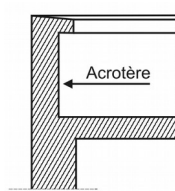


NUANCIER DEPARTEMENTAL pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne

Conception réalisation : CAUE de la Haute-Vienne

Parution : 2007

GLOSSAIRE



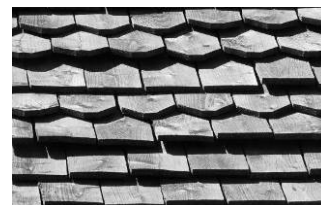
Acrotère : mur ou murette en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

Annexe : Bâtiment détaché de la construction principale, ou accolé sans communication directe avec cette dernière. Pour une parcelle recevant une construction à destination d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, piscine, abri de jardin, remise,

atelier...).

Bardage : revêtement de mur extérieur. Il a un double rôle, à la fois décoratif pour une meilleure intégration paysagère mais aussi de protection et d'isolant.

Bardeaux en bois : matériau de construction en bois de mélèze, de chêne, de châtaignier, ou même de sapin, utilisé en couverture sur les toitures voire sur les murs. Ce mode de couverture est d'une grande légèreté, résiste aux efforts du vent, et, lorsque le bois employé est d'une bonne qualité, il se conserve pendant plusieurs siècles.



Bardeaux en mélèze

Coefficient d'occupation des sols (COS) : rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Comble : volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

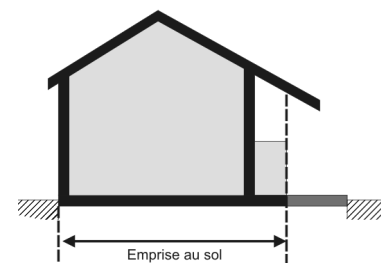
Egout du toit : limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

Éléments techniques et énergies renouvelables : Les éléments techniques sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol des constructions résulte du total des superficies de terrain occupées par les bâtiments édifiés sur une unité foncière.

L'emprise au sol s'exprime en valeur absolue (m²) ou en pourcentage par rapport à la surface de l'unité foncière.

Energie grise : quantité d'énergie issue des ressources fossiles nécessaire au cycle de vie d'un matériau ou d'un produit (production, extraction, transformation, fabrication, transport, mise en œuvre, utilisation, entretien et recyclage).



Epannelage : forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espace Boisé Classé (EBC) : le classement d'une parcelle ou partie de parcelle en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en espace boisé d'une parcelle ou d'une partie de parcelle implique, en dehors des cas de dispense explicitement prévus par le code de l'urbanisme (article L.130-1) ou des arrêtés préfectoraux, que les coupes et abattages d'arbres en espace boisé à conserver doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du code de l'urbanisme depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007.

Ces cas de dispense concernent :

- l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- les coupes réalisées dans les forêts publiques bénéficiant du régime forestier et gérées par l'Office national des forêts, ainsi que celles prévues par un plan simple de gestion agréé en forêt privée ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- les coupes qui entrent dans le cadre d'une autorisation par arrêté préfectoral.

Etage d'attique : dernier étage d'un immeuble, situé au-dessus de l'entablement. Par extension, dans l'habitat traditionnel, typologie de dernier niveau possédant une hauteur et des ouvertures moindres que les étages courants.

Façade : toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics, ou sur les cours et jardins privés.

Faîtage : arête supérieure d'une charpente, sommet d'un mur; par extension sommet d'un toit.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants et d'éviter de faire ombrage aux façades ensoleillées voisines.

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

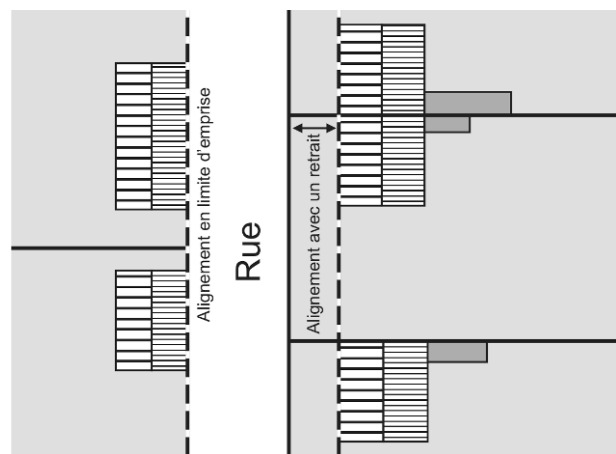
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Installations diverses : installations dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme



Jouée : paroi latérale d'une lucarne.

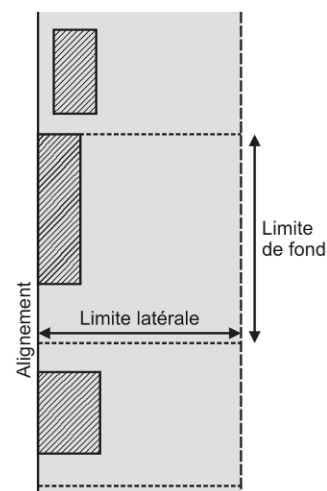


Limites latérales : limites du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

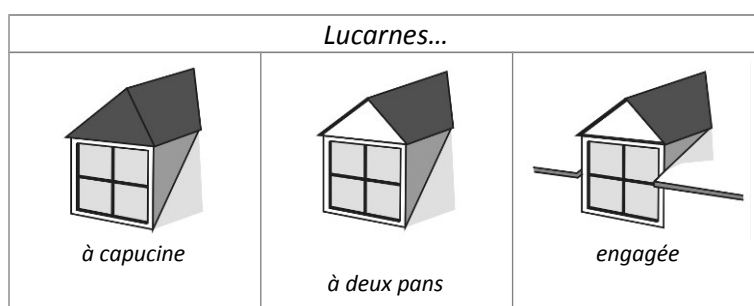
Limites de fond de parcelle : limite opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle sur un terrain quadrilatère. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Limites séparatives : limites entre deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Lit mineur : espace d'écoulement des eaux d'un cours d'eau limitée par ses berges.



Lucarnes : La typologie de lucarne à privilégier est la lucarne dite à capucine. Les lucarnes doivent être à deux ou trois pentes et respecter les axes de composition de la façade. Les lucarnes ne peuvent pas être plus larges que les fenêtres des étages inférieurs, elles doivent avoir une proportion plus haute que large.

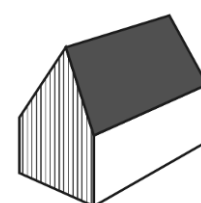


Modénature : contraste de saillies et de retraits obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration (ligne d'architecture exprimée par un ornement allongé et en relief).

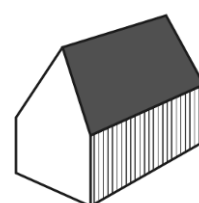
Mur bahut : mur de faible hauteur (garde corps, margelle...).

Mur gouttereau : mur porteur en façade dans l'axe de l'édifice.

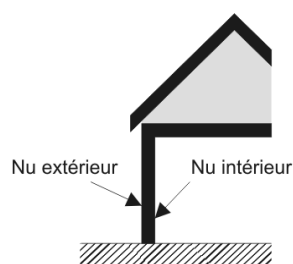
Mur pignon : le pignon est une façade, le plus souvent aveugle, qui porte les pannes d'un comble* et dont les contours épousent les formes de ce comble.



Mur pignon



Mur gouttereau



Nu du mur : surface externe plate d'un mur en référence hors saillies pour les mesures. Nu intérieur dans une pièce. Nu extérieur en façade.

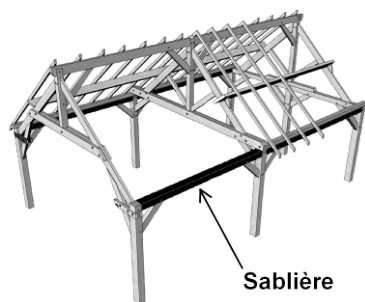
Outeau : Petite ouverture plate fermée par une grille ou une planche de bois et insérée dans une toiture en ardoise ajustées pour effectuer la ventilation des combles.

Procédés constructifs traditionnels : maçonneries de pierre de taille ou de moellons, terre (argile, tuf, torchis), ossature de bois et hourdage.

RAL : système de codification des couleurs. Ce nuancier est utilisé principalement pour les couleurs de peinture.

Recul : la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 6, 7 et 8 des règlements de zone) s'applique au nu* de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade.

Ripisylve : au sens littéral « bois de berges ». Boisement linéaire qui se développe en bordure de cours d'eau.



Sablière : longue poutre horizontale, sur laquelle s'appuient les autres pièces d'une charpente.

Secteur : subdivision d'une zone qui se distingue du régime général de celle-ci ou de celui d'autres secteurs par des dispositions réglementaires sans que le caractère et les formes générales ne changent significativement.

Surface de plancher d'une construction : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et dont on déduit :

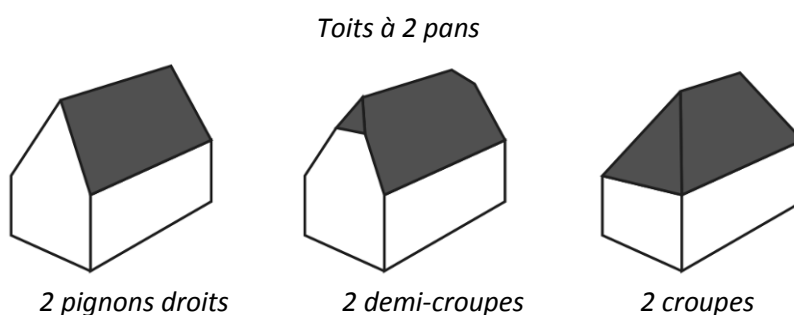
- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toit : Les toits autorisés sont à deux pans et croupes ou demi croupes, ou à deux pans et pignons droit.

Toiture-réservoir : une des techniques alternatives possibles pour une gestion plus durable des eaux pluviales (avec les citernes d'eau de pluie, les chaussées à structures réservoirs et revêtements perméables, etc.). Elles ont pour

objet, d'une part, de réduire en amont l'impact de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des surfaces, notamment en termes d'inondations et de saturation des réseaux d'assainissement, par infiltration et rétention pour réduire les flux que le réseau doit prendre en charge, et d'autre part d'économiser la ressource en eau par utilisation de l'eau stockée pour les usages non nobles.

Travaux et ouvrages divers : ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles ; ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire ; installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ; les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée ; le mobilier urbain implanté sur le domaine public ; les statues, monuments ou œuvres



d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 mètres cubes de volume ; les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre ; les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre ; les ouvrages non prévus ci-avant dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol.

Unité foncière ou terrain : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.